Tekst jednolity

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NA SKARPIE”
W TORUNIU

Tekst jednolity Statutu złożony w aktach rejestrowych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000098846 - postanowienie z dnia 01.04.2019 r., uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniach 09 - 13.04.2018r.

S P I S T R E Ś C I

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....4
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....6
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....6
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....9
ROZDZIAŁ 3. WNIOSKI CZŁONKÓW……13

DZIAŁ III. Skreślony…….....13
DZIAŁ IV. WKŁADY.....13
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....13
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE.....15
A. Postanowienia ogólne.....15
B. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych....16
ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE.....16
A. Postanowienia ogólne.....16
B. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych.....17

DZIAŁ. V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....19
ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....19
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.....20

DZIAŁ VI. PRAWA DO LOKALU.....21
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....21
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.....22
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....27
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI.....31
ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI 35

DZIAŁ VII. ZAMIANA MIESZKAŃ.....35
DZIAŁ VIII. UŻYWANIE LOKALI.....36
DZIAŁ IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....38

DZIAŁ XI. USTANIE CZŁONKOSTWA.....43
DZIAŁ XII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....44
ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.....44

DZIAŁ XIII. GARAŻE.....45
DZIAŁ XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....46
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....46
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE.....47
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA.....62
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD.....68
ROZDZIAŁ 6. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI.....72

DZIAŁ XV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....73
DZIAŁ XVI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....76

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NA SKARPIE”.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
1) ustawy z 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560r z dnia 22.08.2017)
2) ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, zm. z 2015 r. poz. 201 oraz z 2017r, poz. 1442 z 12.08.2017 i poz. 1596 z 09.09.2017, zwana dalej ustawą.
3) innych ustaw,
4) niniejszego statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów

§ 2

1. Siedzibą jest miasto Toruń, a terenem działania spółdzielni jest miasto Toruń i Powiat Toruński.
2. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.
Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
a) budowa 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,

b) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
c) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub ustanowienia spółdzielczych praw do tych lokali,
d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
e) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży, wynajmowania wydzierżawiania, oddawania w leasing, oddawania w użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
g) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
h) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
i) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność spółdzielni,
j) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych,
k) wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
l) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
    1/ działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
    2/ działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
    3/ działalności ubezpieczeniowej na rzecz swoich członków

i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali w zasobach naszej spółdzielni w zakresie ubezpieczeń osobowych i majątkowych,

4/ działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

5/ prowadzenie działalności finansowej.

3. Spółdzielnia prowadzi swą działalność samodzielnie. W ramach tej działalności spółdzielnia:

a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
b) nabywa lub buduje domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,
c) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub powierzonym w zarząd,
d) prowadzi działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.
Może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a w przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, 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, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3[2] pkt 5 i 6 ustawy,
d) ekspektatywa 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. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

4.1.Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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.

4.2 Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6;
2) nabycia ekspektatywy własności;
3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia mowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.

2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i powinna zawierać: imię, nazwisko i miejsce zamieszkania przystępującego, PESEL,NIP, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, NIP, REGON,

3. Forma przewidziana w ust. 1 i 2 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

4. Właścicieli lokali w poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji.

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

6. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych w związku z art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd wyznacza termin, w jakim uprawnieni winni uzyskać rozstrzygnięcie Sądu w postępowaniu

nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Zarząd.
Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje zarząd spółdzielni.

7. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 5, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

8. O decyzji Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

9. Decyzja odmowna winna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o wniesieniu odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 9 winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

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

2. Członkowi spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych , czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel , o ile nie jest członkiem spółdzielni , nie może pełnić funkcji w organach spółdzielni.
Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

2/prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

3/ prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku określonych spraw,

4/ prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

5/prawo zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,

6/ prawo przeglądania w biurze spółdzielni rejestru członków. Rejestr członków oprócz informacji, o których mowa w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze, zawierać może również informacje o zadłużeniach członka wobec spółdzielni,

7/ prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,

8/ prawo do otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

9/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

10/ prawo udziału w nadwyżce bilansowej,

11/ prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

12/ prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

13/ skreślony

14/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług spółdzielni, na zasadach określonych przez spółdzielnię,

15/ prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz ustanowienie prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

16/ prawo do zawarcia przez członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów przeniesienia tego prawa w odrębną własność,

17/ prawo do zawierania przez członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali umów o przeniesienie własności lokali,

18/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach.

§ 7

Członek jest obowiązany do:

1/ przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów spółdzielni,

2/ skreślony

3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,

4/ pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu,

5/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz pokrywać zobowiązania spółdzielni przypadające na zajmowany przez członka lokal,

6/ zawiadamiać niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

7/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu na członka oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią,

8/ dbać o dobre imię i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

9/ skreślony

10/ uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z tytułu poniesionych, a nie zwróconych przez Skarb Państwa, kosztów scalenia i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,

11/ uczestniczyć w realizacji zadań statutowych spółdzielni.

§ 8

W stosunku do członków naruszających swym postępowaniem obowiązki

statutowe, Zarząd spółdzielni i Rada Nadzorcza stosują sankcje w postaci:
- rozmowy wyjaśniająco-ostrzegawczej,
- upomnienia,
- nagany.

Szczegółowy tryb stosowania sankcji określa Regulamin Używania Lokali w Domach Spółdzielni, Porządku Domowego i Współżycia Mieszkańców.

ROZDZIAŁ 3. WNIOSKI CZŁONKÓW

§ 9

Wnioski członków skierowane do Zarządu , powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca , a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia . O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

DZIAŁ III. skreślony

§ 10 skreślony

DZIAŁ IV. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 11 skreślony

§ 12

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz:
   a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   b/ prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   c/ prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
   d/ prawa do domu jednorodzinnego,

zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych związanych z budową zgodnie z

postanowieniami niniejszego statutu.
Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.

3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się dwuetapowo:
   a) wstępnie – przy zawieraniu umów o budowę lokali , w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania
   b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.

§ 13

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
a/ zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
b/ sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni lub wielkości kosztów pośrednich/,
c/ zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli są w budynku mieszkalnym,
d/ podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania /ze względu na sposób wykończenia i wyposażenie/,
e/ zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalnych /atrakcyjność/.

§ 14

1. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed wydaniem lokalu mieszkalnego. Wkład budowlany może być wniesiony w formie rat, wpłaconych przed wydaniem lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i raty wkładu budowlanego oraz spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonania wpłat ustala Zarząd.

§ 15

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w § 14 ust.2 stają się natychmiast wymagalne.
Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową – również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka, o ile przepisy nie stanowią inaczej.

§ 16

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy, ustalania wartości początkowe lokali nowo oddawanych do użytku określa Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

A. Postanowienia ogólne.

§ 17

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu

zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie 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**.**

B. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych.

§ 18 skreślony

§ 19

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej o której mowa w art. 11 ust.2.1] ustawy jest opróżnienie lokalu.

§ 20 § 21 § 22 skreślony

ROZDZIAŁ 3. WKŁADY BUDOWLANE

A. Postanowienia ogólne.

§ 23

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została

sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Członek, o którym mowa w ust. 2, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości określonej w ust. 2.

§ 24

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

B. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych.

§ 25

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 § 26 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu zawiadamiając o przetargu lokalu poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
Pierwszeństwo w nabyciu lokalu maja członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
Oświadczenie członka o spełnieniu warunków, powinno zostać złożone na piśmie, najpóźniej, w dacie upływu terminu do składania ofert w ogłoszonym przez spółdzielnię przetargu.
Przetarg przeprowadza się jako nieograniczony, organizowany aż do skutku.
Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 26

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 27

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 28

Wartość rynkową własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 29

Zwrot wkładu osobie uprawnionej następuje w terminie 14–tu dni od daty wniesienia kwoty, jaką spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

§ 30

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

Skreślono Rozdział 4 - § 31

DZIAŁ V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 32

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

a/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt u.s.m. w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

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

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- zawarcia umowy,
- założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, czynności związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków – w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w

poszczególnych nieruchomościach itp., obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33 skreślony

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
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 art. 4 ust.1 i 1.1 ustawy.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
   a/ zawarcia umowy,
   b/ założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
   c/ koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp., obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną,

chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17^{14} ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

DZIAŁ VI. PRAWA DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 36

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może:
   1/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
   2/ ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
   3/ wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.

2. 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.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 37

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

2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

4. skreślony

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

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

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto zawiera:

1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego – określonego w umowie,

2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 39

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

2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 39[1]

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, 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.

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłata opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji członek spółdzielni uiści 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.

§ 40

1.Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

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

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

§ 40[1]

1.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy , roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby o której mowa w art. 10 ustawy w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest

złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. 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.

§ 40 [2]

Osoby oczekujące na ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych. Od chwili postawienia im lokali do ich dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w rozdziale IX statutu .

§ 40[3]

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

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.

§ 40[4]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16[1] ustawy,

ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach spółdzielni i publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16[1] ustawy;
2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków , potrąca się również nominalna kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat,, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, 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.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i

zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
8. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy 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.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 41

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu, wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 41[1]

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także

wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 41[2]

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 41[3]

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 41[4]

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie

bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 41[5]

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1[1] i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystania z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903/ stosuje się odpowiednio.
Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 41[6]

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis art. 17[1] ust. 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Szczegółowe zasady organizowania przetargów zawiera Regulamin.

3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17[11] ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

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

§ 41[7] skreślony

§ 41[8]

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

2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 41[9]

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

§ 41[10] skreślony

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 17^{14} ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami art. 17^{14} ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Przepisy art. 17^{1} ust.6, art. 17^{2} ust. 1,3,4 i 6 , art. 17^{6}, art. 17^{7} art. 17^{9} – 17^{13} i art. 17^{16} 17^{18} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 43

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności zobowiązuje strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto zawiera:
1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego - określonego w umowie,
2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5/ zobowiązanie członka do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej,
6/ inne postanowienia uzgodnione przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i umowie 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. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 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.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegająca się lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy –osoba ubiegająca się lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w art., 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

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

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2.Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się spółdzielni, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47

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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o których mowa w ust. 1.

§ 48

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby będącej właścicielem lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 49

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
Przepis art. 42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 50

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością, lub w użytkowaniu wieczystym spółdzielni.

§ 51

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od

dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego o zniesieniu współwłasności.

3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3.1. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią, korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym niebędącym członkami spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzanego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą.

§ 53^1

Najemcy lokalu stanowiącego własność spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

DZIAŁ VII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 54

Członkowie mogą dokonywać zamiany przysługujących im praw do lokali na zasadach ogólnych.

§ 55§ 56§ 57 skreślony

DZIAŁ VIII. UŻYWANIE LOKALI

§ 58

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe, tylko za zgodą spółdzielni i organów administracji samorządowej.

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

3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

4. Najemca lokalu użytkowego może lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie.
Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. Zasady używania lokalu w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58[1]

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
b. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości osób zainteresowanych.
Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.
Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. nr 113, poz. 984 i nr 168, poz.1383).

DZIAŁ IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 59

1.Członkowie spółdzielni, którym przysługują lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:

a/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

b/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

Opłaty te obejmują w szczególności:

a/ koszty administrowania nieruchomością,

b/ koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody), energii elektrycznej i gazu,

c/ dostawy wody i odprowadzania ścieków,

d/ wywozu nieczystości,

e/ eksploatacji dźwigów, domofonów,

f/ konserwację bieżącą zasobów,

g/ koszty usług materialnych i niematerialnych, ubezpieczenia majątku,

h/ podatek od nieruchomości,

i/ opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,

j/ legalizację urządzeń pomiarowych, na podstawie których naliczane są opłaty za media,

k/ odpisy na fundusz remontowy,

l/ opłatę za przygotowanie i dostarczenie korespondencji na tzw. adres korespondencyjny,

m/zobowiązania spółdzielni z innych tytułów

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat wymienionych w ust.1.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa albo własnościowego prawa do lokalu lub 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 opłaty określone w ust. 1 i 2.

4. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 60

1. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   a/ z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   b/ 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 poprzez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

2.skreślony

3. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię, na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.

§ 60[1]

1. Za opłaty, o których mowa w § 59 – 60 solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
   a/ stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
   b/ skreślony
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1a ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Właścicielowi i współwłaścicielowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w razie jego opróżnienia nie przysługuje lokal socjalny, ani zamienny.

4. Osoba nabywająca prawo do lokalu w drodze licytacji komorniczej ponosi opłaty, o których mowa w § 59-60 od daty uprawomocnienia się postanowienia Sądu o przysądzeniu własności.

§ 61

1. Decyzje o zmianie wysokości opłat podejmuje Zarząd na podstawie planów gospodarczo-finansowych, po uzyskaniu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą, w zakresie wysokości zmian opłat i terminów ich wprowadzenia.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka oraz niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 62

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie.

3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m^2 p.u. lokalu, w odniesieniu do niektórych elementów

kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła, wody, gazu i energii elektrycznej - wskazania urządzeń pomiarowych.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

5. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności:

a/ spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń,
b/ koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali,
c/ odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno-prawnych,
d/ niewniesione wpłaty na fundusze na remonty i docieplenie budynków.

§ 63

1. Zobowiązania finansowe wobec spółdzielni z tytułu opłat obciążają solidarnie członka, właściciela, najemcę, użytkownika bez tytułu prawnego i ich małżonków.

2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15–tego dnia każdego miesiąca.

3. Od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania całości lub części odsetek.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej co najmniej kosztom eksploatacji i remontów, ponoszonym przez członków spółdzielni.

5. Użytkownicy bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd spółdzielni.

6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przez

spółdzielnię lokalu do dyspozycji, lub uzyskania prawa użytkowania lokalu w wyniku jego nabycia od poprzedniego właściciela lub posiadacza własnościowego prawa do lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania do spółdzielni lub zbycia innemu właścicielowi lub posiadaczowi własnościowego prawa do lokalu.

7.skreślony

8. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali.

9. Kwestionowanie przez członka, właściciela lokalu zasadności i wysokości opłat nie uprawnia go do umniejszania wyliczonej przez spółdzielnię należności.

10. Osoba zajmująca lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu zobowiązana jest wnieść kaucję, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 64

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić:
- członków spółdzielni,
- właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni
co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wyżej, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

2. Członkowie spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości .

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Skreślono Dział X - § 65

DZIAŁ XI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 66

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18.
7) śmierci członka .
8) wystąpienia właściciela lokalu.

§ 67

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

§ 68

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24.1. ust. 1 i art. 26 ustawy.

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

§ 69

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 70 § 71 § 72 skreślony

DZIAŁ XII . SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§73

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie.

2. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do przekazania lokalu spółdzielni.
Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 74

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które

przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 75

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu osobom bliskim, przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa lokalu , osoby bliskie , które miały zamieszkiwać z byłym członkiem w tym lokalu mają roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub umowy o budowę lokalu.
3. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Zarząd spółdzielni.

Skreślono § 76 - § 80

DZIAŁ XIII. GARAŻE

§ 81

1. Spółdzielnia może budować garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych i oddawać je w używanie:
   a/ na zasadzie odrębnej własności prawa do garażu, ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych - członkom spółdzielni,
   b/ innym osobom - wyłącznie miejsca postojowe na zasadzie umowy najmu.

2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat takich jak wymagane przy przeniesieniu własności lokalu.

3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 2 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie na rzecz, których spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 82

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu i egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego członkowi.

§ 83

Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

§ 84

Warunki finansowania i budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem przed oddaniem garażu w użytkowanie. Warunki korzystania z garaży określa regulamin Rady Nadzorczej.
Umowa powyższa powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 85

1. Organami spółdzielni są:
   a/ Walne Zgromadzenie,
   b/ Rada Nadzorcza,
   c/ Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt b i c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów. Wniosek o odwołanie członka organu wymaga uzasadnienia na piśmie.
Bierne prawo wyborcze nie przysługuje osobom:

- których mowa w § 96 ust. 4,
- nie spełniających kryteriów, o jakich mowa w § 96 ust. 1 zd. 1,
- małoletnim i ubezwłasnowolnionym.
-

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

2.1. Osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub opiekuna.
2.2. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są

uprawnione do zabierania głosu.
(zmiana w zw z art. 8.3. ust. 1.1. ustawy o sm)

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone przez Zarząd osoby.

4. Każdy członek ma jeden głos.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.

2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 88

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo-kulturalnej,

2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,

5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1

pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,

6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

7/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,

8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji jej,

9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,

10/ uchwalenie statutu oraz jego zmian,

11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12/ wybór delegatów na Zjazd i Kongres Spółdzielczości, w których spółdzielnia jest zrzeszona,

13/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

14/ odwołanie Prezesa Zarządu spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej,

15/ uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego i ma ono charakter sprawozdawczo - bilansowy.

Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

a/ Rady Nadzorczej,

b/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku obrad wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.

4. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

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

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
Projekty uchwał i wniosków zgłoszonych przez członków spółdzielni poddaje się pod głosowanie przestrzegając zasady, aby wnioski i poprawki dalej idące

były głosowane w pierwszej kolejności.

9. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

§ 90

1.O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie (poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków) co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie powinien być zawiadomiony Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 89 ust. 5 i 9 oraz 90 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy zmienić kolejność rozpatrywania spraw lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Warunek poddania pod głosowanie uchwały na każdej części Walnego Zgromadzenia uważa się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest tylko w przypadkach określonych ustawą lub statutem.
Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest w sprawach:
1) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
2) połączenia się spółdzielni,
3) uchwalania zmian statutu.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów do organów spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej.

6. Na żądanie 1/2 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

7. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji, wymaga uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
8. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością ¾ głosów.

§ 92

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia, Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu 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.

7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Członkowie i Zarząd spółdzielni mogą zaskarżyć do Sądu uchwały z powodu niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

§ 93

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

3. Po rozpoczęciu obrad walnego zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

§ 93[1]

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1/ Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.
Do zadań Komisji należy:

a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
c) sprawdzenie, czy kandydaci na członków Rady Nadzorczej spełnili wymogi określone w § 93[8] Statutu.
d) prezentowanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub kandydatów na delegatów na zjazd Związku, Kongres Spółdzielczości,
e) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2/ Komisję Wnioskową w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie.

3/ inne Komisje w miarę potrzeb.

2. Zgłoszone wnioski i opinie wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może je jednak poddać pod głosowanie, jeżeli mogą one mieć charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni, wyrażać stanowisko danej części Walnego Zgromadzenia w określonej sprawie. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski i opinie nie mają jednak charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.

3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

4. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

5. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.

6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 93^2

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
- sposobu głosowania,
- głosowania bez dyskusji,
- zakończenia dyskusji,
- zamknięcia listy mówców,
- zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszonych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 93[3]

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych

o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym" jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 93[4]

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 93[5]

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 10 dni od dnia odbycia części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za

pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

§ 93[6]

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 93[7]

1. Przewodniczący obrad lub sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają wyniki głosowania nad uchwałami poddanymi pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia.

2.Po zakończeniu wszystkich części obrad zostanie sporządzony w terminie 7 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia protokół zbiorczy z podjętych uchwał, który podpisują przewodniczący Prezydium wszystkich części lub zastępcy w razie jego nieobecności.

3. Zarząd zawiadamia ogół członków Spółdzielni o podjętych uchwałach publikując ich treść na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie ich treść na stronie internetowej Spółdzielni, jeżeli taka jest prowadzona, w ciągu trzydziestu dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 93[8]

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób

prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 90 ust. 3 Statutu.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Do limitu dwóch kolejnych kadencji członków Rady Nadzorczej nie uwzględnia się kadencji zakończonych przed 30 lipca 2007 r.

5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 90 ust. 3 Statutu.
Zgłoszenie kandydata winno być na piśmie poparte przez co najmniej 20 członków.

7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
- imienia i nazwiska kandydata,
- imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających,
- pisemnego oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
- pisemnego oświadczenia kandydata uwzględniającego dane dotyczące:
    - numeru członkowskiego w Spółdzielni,
    - miejsca zamieszkania w zasobach Spółdzielni,
    - wykonywanego zawodu,
    - wykształcenia,
    - zatrudnienia w Spółdzielni,
    - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - prowadzenia działalności gospodarczej na rzecz Spółdzielni,
    - wynajmowania lokalu użytkowego w Spółdzielni,
    - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,

- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
- nie był wykluczony wcześniej z grona członków,
- zaświadczenie o niekaralności.

8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest sporządzana według kolejności dokonanych zgłoszeń i poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności zgłoszeń. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

11. Głosujący stawia znak „X" po prawej stronie przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.

12. Głos jest nieważny, jeżeli:
1/ zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
2/ karta wyborcza jest przekreślona,
3/ postawiono znak „X" po prawej stronie przy większej ilości nazwisk niż liczba wybieranych członków Rady.

13. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zabezpiecza karty wyborcze poprzez ich zakopertowanie i zalakowanie pieczęcią Spółdzielni.
Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół z przebiegu głosowania, który wraz z kopertą zawierającą karty wyborcze stanowi załącznik do protokołu obrad danej części Walnego Zgromadzenia.

14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem składu Rady

Nadzorczej o jakim mowa w § 96 ust. 3.

15. Liczba członków wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w Statucie.

16. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia przekazuje protokoły Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej z każdej części Walnego Zgromadzenia wraz z zalakowanymi kopertami zawierającymi karty wyborcze do Notariusza.
Notariusz sporządza protokół z otwarcia kopert i przeliczenia oddanych głosów na poszczególnych częściach i wyników głosowania w wyborach na Członków Rady z określeniem, kto został wybrany do Rady Nadzorczej.

17. W przypadku, jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, Notariusz przeprowadza losowanie na nieobsadzone mandaty.

18. Zarząd informuje ogół członków Spółdzielni o wynikach głosowania w wyborach na członków Rady Nadzorczej, na podstawie sporządzonego protokołu przez Notariusza, poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, jeśli taka jest prowadzona, w ciągu 15 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 93^{9}

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 90, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 93^{10}

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje

prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 94

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego tej części Walnego Zgromadzenia lub jego zastępcę oraz przez sekretarza.

2. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokóły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

§ 95

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 96

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni posiadających prawo do lokalu na terenie spółdzielni, zgłoszonych jako kandydatów w terminie na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zgłoszenie kandydatów wymaga pisemnej zgody na kandydowanie oraz może zawierać c.v. kandydata.

2.Wybór członków Rady Nadzorczej w ilości 1/3 składu (tj. 4 członków) następuje co rok, zgodnie z upływającymi kadencjami członków.

3. W składzie Rady Nadzorczej wchodzą:
1) trzy osoby, którym przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości : Karolina I i II, Jan, Krystyna, pawilony

„Grzybki”, pawilon Raszei, garaże (Karolina),

2) dwie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości : Anna, Wojciech, pawilon Teresa, pawilon Malinowskiego,
3) dwie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości : Bożena I, II i III, pawilon Alina,
4) dwie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości : Regina, pawilon Kolankowskiego,
5) dwie osoby, którym przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości : Maciej I i II, pawilon Maciej,
6) jedna osoba, której przysługuje prawo do lokalu położonego w rejonie działania nieruchomości Jacek.

4. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba karana za przestępstwo przeciwko mieniu i przestępstwa gospodarcze, osoba wykluczona wcześniej ze spółdzielni oraz osoba, o której mowa w art. 57 prawa spółdzielczego.
Kandydaci do grona Rady składają Walnemu Zgromadzeniu przed dokonaniem wyboru oświadczenia co do występowania okoliczności, o których mowa wyżej.

6. Członek Rady nie może łączyć funkcji członka Rady Nadzorczej i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.

§ 97

1. Za udział w posiedzeniach Rady i Komisjach Rady jej członkowie otrzymują wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości :

- Przewodniczący 100 %,
- Z-ca Przewodniczącego i Sekretarz 90%
- przewodniczący Komisji Rewizyjnej 85 %
- przewodniczący pozostałych Komisji 80 %
- z-cy przewodniczących Komisji 70 %

- pozostali członkowie Rady 60 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

2. W przypadku łączenia funkcji przysługuje jedno wynagrodzenie, za funkcję, której wynagrodzenie jest wyższe.

§ 98

W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

§ 99

1. Mandat członków Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:

1/ odwołania członka Rady przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
2/ zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
3/ cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
4/ ustania członkostwa w spółdzielni,
5/ podjęcia pracy w spółdzielni,
6/ utraty biernego prawa wyborczego, o którym mowa w § 85 ust. 2 statutu.

W przypadku, o którym mowa w pkt. 1 odwołanie każdego z członków Rady wymaga pisemnego uzasadnienia.

Mandat członka Rady Nadzorczej można pełnić maksymalnie dwie kolejne kadencje.

§ 100

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 101

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej jako organu statutowego spółdzielni należy:

1/ uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,

2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
   c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,

3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,

5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach.

Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

8/ uchwalenie regulaminu Zarządu,

9/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,

11/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodzin,

12/ uchwalanie regulaminów używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

13/ uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokal, w tym na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną,

14/ podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych, na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku,

15/ wybór Prezesa Zarządu oraz na wniosek Prezesa -wybór i odwołanie pozostałych członków Zarządu,

16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 89 w statucie i ustawie,

17/ skreślono

18/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wnętrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,

19/ uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem

zaleceń polustracyjnych,

20/ zatwierdzenie wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego za lokale,

21/ uchwalenie regulaminu działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej,

22/ uchwalenie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,

23/ uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali
24/ uchwalenie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych,

25/ uchwalenie regulaminów: funduszu remontowego, działalności konserwacyjnej, wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu, podziału kosztów oraz innych regulaminów niezbędnych do prawidłowej działalności spółdzielni.

26/ skreślono

27/ powołanie biegłego rewidenta do badania bilansu.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - zastępca, co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady w terminie 14 dni od dnia wyboru.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 103

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 104

1. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swego grona członków Prezydium, w skład, którego wchodzą: przewodniczący, dwaj zastępcy, sekretarz i przewodniczący komisji stałych.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 105

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
Rada Nadzorcza może skorzystać z pomocy ekspertów w sprawach szczególnie uzasadnionych.
Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

§ 106

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 3 do 5 osób wybranych z grona członków spółdzielni,

posiadających prawo do lokalu, w tym Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa lub Prezesa Zarządu, Zastępców Prezesa i Członka Zarządu (etatowego lub nieetatowego).
W przypadku, gdy Zarząd składa się z 4 osób, w czasie głosowania głos Prezesa Zarządu liczy się podwójnie.

3. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu w drodze konkursu oraz dokonuje wyboru i odwołania pozostałych członków Zarządu na wniosek Prezesa Zarządu.
Prezes Zarządu winien posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z postanowieniami art.184 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Ponadto w stosunku do Prezesa Zarządu preferowane jest posiadanie wykształcenia prawniczego lub ekonomicznego oraz co najmniej 5 letni staż pracy na stanowiskach kierowniczych w spółdzielczości mieszkaniowej.

4. Odwołania Prezesa Zarządu dokonuje Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.

5. Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu może odwołać tych Członków Zarządu, których wybrała.

6. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu oraz tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, większością 2/3 głosów.
Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia zawierającego sprecyzowane i potwierdzone faktami zarzuty.

7. Uchwała o odwołaniu Członków Zarządu jest skuteczna z dniem jej podjęcia lub z innym dniem wskazanym w uchwale.

8. W przypadku odwołania Prezesa Zarządu jego funkcję do czasu wyboru przejmuje Zastępca wyznaczony przez Radę Nadzorczą.
Rada Nadzorcza zobowiązana jest do przeprowadzenia i rozstrzygnięcia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu w terminie 30 dni od podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6.

9. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza

nawiązuje stosunek pracy, w zależności od powierzonego stanowiska, na podstawie powołania, umowy o pracę lub kontraktu, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy bądź umowy o zarządzanie spółdzielnią.

10. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

11. W razie odwołania Członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi spółdzielni

§ 107

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:

1/ podejmowanie decyzji w sprawach ustanawiania praw do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,

2/ zawieranie umów na budowę lokali,

3/ powoływanie pełnomocników,

4/ zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami ustawy lub postanowieniami statutu,

5/ podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali,
6/ sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności spółdzielni,

7/ prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych finansowych,
8/ zabezpieczenie majątku spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu

Zgromadzeniu,

9/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku obrad tego organu,

10/ współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organami spółdzielczymi i społecznymi i gospodarczymi,

11) uchwalanie regulaminu przetargu na lokale.

2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 108

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do prowadzenia Zakładu bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 109

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczątką spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik Zarządu/.

§ 110

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do kolegialnej decyzji, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Skreślono Rozdział 5 - § 111 - § 115

ROZDZIAŁ 6. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

§ 116

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć osobę ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu spółdzielni.

§ 117

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

§ 118

1. Członkowie Zarządu spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni (art. 56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze) z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest spółdzielnia (w tym wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej).

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w pełnieniu czynności.

4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu spółdzielni zakazu konkurencji

wobec spółdzielni.

5. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały.
Rada może również odwołać członka Zarządu, jeżeli jego działanie z przyczyn, o których mowa w ust. 1, doprowadziło do strat w spółdzielni.

6. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

7. W celu podjęcia uchwały o odwołaniu zawieszonego członka Rady, po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, Zarząd na żądanie Rady zwołuje Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ XV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 119

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych dążąc do zapewnienia korzyści członkom spółdzielni.

§ 120

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
   a/ Fundusz udziałowy,
   b/ Fundusz zasobowy,
   c/ Fundusz wkładów mieszkaniowych,
   d/ Fundusz wkładów budowlanych,
   e/ Fundusz wkładów zaliczkowych,
   f/ Fundusz aktualizacji wyceny.

2. Spółdzielnia tworzy:
   a/ Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
   b/ Fundusz remontowy.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

4. Finansowanie remontów jest realizowane i rozliczane w skali ogólnego funduszu remontowego spółdzielni wg wieloletniej strategii oraz rocznych planów finansowo-gospodarczych. Finansowanie robót docieplenio wych odbywa się w ramach ogólnego funduszu remontowego spółdzielni i uczestniczą w nim wszystkie zasoby objęte programem docieplenio wym do czasu zakończenia wszystkich robót docieplenio wych i pokrycia ich kosztów.

5. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami:
   a/ udziałowym, zasobowym, wkładów, remontowym określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,
   b/ zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd spółdzielni.

§ 121

1. Różnica pomiędzy kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. Zysk netto z pozostałej działalności spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Strata netto z pozostałej działalności spółdzielni pokrywa się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z funduszu zasobowego, a w części go przekraczającej z innych funduszy własnych spółdzielni.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
1/ ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów,
2/ ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m.

§ 121[1]

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nie przekraczającej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć oznaczoną przez Walne Zgromadzenie.
Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. 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 członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

§ 122

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont (polityka rachunkowości) zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.

2. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu zgodnie z ustawą o rachunkowości.

3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu.

4. W ramach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz innych ustaw.

5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

6. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

§ 123

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami na podstawie zawartej umowy ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem.

DZIAŁ XVI PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 124

1. skreślony
2. Wszelka korespondencja dla członków spółdzielni i innych osób zamieszkałych w zasobach spółdzielni jest doręczana do skrzynek pocztowych ze skutkiem doręczenia.

§ 125 skreślony

§ 126

1. W związku z wprowadzeniem przez ustawę nowelizacyjną u.s.m. z dnia 14 czerwca 2007 roku 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej :

1/ Kadencja 4 członków Rady Nadzorczej wybranych na Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdawczo-bilansowym w 2004 roku kończy się w dacie Zebrania Przedstawicieli Członków sprawozdawczo-bilansowego w 2010 roku. W miejsce ustępujących członków Rady Nadzorczej na tym samym Zebraniu zostaną przeprowadzone wybory 4 członków Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję.

2/ Kadencja 5 członków Rady Nadzorczej wybranych na Zebraniu

Przedstawicieli Członków sprawozdawczo-bilansowym w 2008 roku kończy się w dacie Walnego Zgromadzenia sprawozdawczo-bilansowego w 2011 roku. W miejsce ustępujących członków Rady Nadzorczej na tym samym Zebraniu w 2011 roku zostaną przeprowadzone wybory 4 członków Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję.

3/ Kadencja 3 członków Rady Nadzorczej wybranych z Zebraniu Przedstawicieli Członków sprawozdawczo-bilansowym w 2006 roku kończy się w dacie Walnego Zgromadzenia sprawozdawczo-bilansowego w 2012 roku. W miejsce ustępujących członków Rady Nadzorczej na tym samym Zebraniu w 2012 roku zostaną przeprowadzone wybory 4 członków Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję.

2. Lata upływających kadencji liczy się, zgodnie z zasadami określonymi w § 96 i § 93^8 pkt 4 niniejszego statutu.

3. Członkom Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady Nadzorczej za okres od dnia wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej tj. 31.07.2007 r. do dnia zarejestrowania zmian w statucie przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe określone w uchwale Zebraniu Przedstawicieli Członków nr 2/XXX/07 z 30.11.2007 r.

§ 127 § 128 skreślony