

Wyciąg z protokołu XXXIV Zebrania Przedstawicieli
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku
z dnia 24.11.2007

UCHWAŁA NR 37/2007
XXXIV Zebrania Przedstawicieli
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku
z dnia 24.11.2007 roku

w sprawie: zatwierdzenia jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko”
w Gdańsku

Zebranie Przedstawicieli działając na podstawie § 38 pkt 12 Statutu Spółdzielni uchwala co
następuje:

§ 1

zatwierdza jednolity tekst Statutu „Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” w Gdańsku

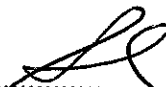
Przy obecności	28 Przedstawicieli
„ZA” podjęciem uchwały głosowało	21 Przedstawicieli
„PRZECIW” głosowało	5 Przedstawicieli

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



.....
Sekretarz Zebrania



.....
Przewodniczący Zebrania

J

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UJEŚCISKO” w Gdańsku

Niniejszy statut został uchwalony
przez XXXIV Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.11.2007r.
i wpisany do rejestru sądowego w dniu ...

GDAŃSK

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ujeścisko” w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r., Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
 - 3) postanowień innych ustaw,
 - 4) postanowień niniejszego Statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiot działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związaną z kulturą, oświatą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) może prowadzić zakłady gospodarki pomocniczej, zakład konserwacyjno-remontowy i inne w miarę potrzeb,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną, rekreacyjną i sportową.

§ 6

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

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 Statutu.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. CZŁONKOSTWO SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez sąd.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba prawna może działać tylko przez ustanowionego pełnomocnika.

§ 10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) nabyła w całości lub w ułamkowej części spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - 2) nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze licytacji, dziedziczenia, zapisu lub umowy, w tym także jako jeden ze spadkobierców, zapisobiorców lub nabywców,
 - 3) przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywa wraz z wkładem mieszkaniowym lub budowlanym po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 4) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 5) małżonek jest członkiem Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie zalega w opłatach za używanie lokalu,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 8) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni może zostać również osoba fizyczna, która była członkiem Spółdzielni i została wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni z powodu uchylania się od płacenia należności na rzecz Spółdzielni lub jest małżonkiem, dzieckiem albo inną osobą bliską wykluczonego lub wykreślonego członka wspólnie z nim zamieszkałym, o ile spłaciła zadłużenie, złożyła deklarację członkowską, wniosła wpisowe i udział członkowski. Decyzja o przyjęciu musi być poprzedzona pozytywną opinią Rady Nadzorczej Spółdzielni.

2. Członkowi, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może przywrócić prawo do zajmowanego dotychczas lokalu na zasadach:

- 1) w przypadku, gdy przysługiwało mu prawo o statusie lokatorskim - spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 2) w przypadku, gdy przysługiwało mu prawo o statusie własnościowym - spółdzielczego własnościowego prawa.

3. W sytuacji, gdy ustala przyczyna powodująca wykluczenie lub wykreślenie, a decyzja o wykreśleniu lub wykluczeniu członka ze Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie jest ostateczna, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o uchyleniu swojej uchwały poprzez reasumpcję.

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL, miejsce zamieszkania (nazwę i siedzibę osób prawnych), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj (jeżeli są to wkłady niepieniężne), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, stan zaległości w opłatach wobec Spółdzielni aktualizowany na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do osób prawnych, ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny czy użytkowy) ubiega się.

Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, złożonym w Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 ust. 1 Statutu.

5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie do 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie

powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

7. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach określonych w § 10 ust. 1 pkt 8 Statutu musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w programie inwestycyjnym Spółdzielni i lokali mieszkalnych z odzysku.

2.3. WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI

§ 14

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

2. Wpisowe dla nowo przyjmowanych członków wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ogłoszonej w Dzienniku Ustaw i nie podlega zwrotowi.

3. Udział dla nowo przyjmowanych członków wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę ogłoszonej w Dzienniku Ustaw.

4. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, lub który nabył lokal mieszkalny, obowiązany jest wnieść 1 udział.

5. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal użytkowy lub który nabył lokal użytkowy obowiązany jest wnieść co najmniej 5 udziałów, a członek Spółdzielni ubiegający się o garaż lub który nabył garaż obowiązany jest wnieść co najmniej 1 udział.

6. Członek uzyskujący członkostwo w trybie § 10 ust. 1 pkt 3 - 7 Statutu, obowiązany jest wnieść co najmniej 1 udział.

7. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa. Wpłata udziałów związanych z uzyskaniem kolejnego prawa powinna nastąpić przed uzyskaniem tego prawa.

8. Udział byłego członka Spółdzielni wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania, z zastrzeżeniem Art. 19 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze w sprawie pokrywania strat spółdzielni.

2.4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 7) koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 8) prawo do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zgodnie z §§ 23 - 25 Statutu,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i kulturalnej, z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,

- 13) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
15) prawo żądania zawarcia umowy:
a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
18) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
19) prawo do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służącej pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki - prawo do tej części proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
20) prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 6 nie obejmują treści protokołów, których ujawnienia naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

§ 16

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz innymi przepisami dotyczącymi budynków i lokali mieszkalnych,
 - 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 5) uiszczać terminowo wymagane należności związane z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za używanie lokali i garażu, spłacać kredyty wraz z należnymi odsetkami oraz uczestniczyć w spłaceniu innych zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów na zasadach określonych w Statucie o ile przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) zezwolić na wstęp do lokalu, o ile jest to niezbędne w celu:
 - a) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - b) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych lub związanych z przebudową,
 - c) dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - d) przeprowadzenia przeglądów technicznych zgodnych z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane,
 - e) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni,
 - 10) utrzymywać swój lokal lub garaż w należyłym stanie technicznym,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
 - 13) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
 - 14) używać zajmowany lokal lub garaż zgodnie z przeznaczeniem,
 - 15) do nie prowadzenia uciążliwej dla innych lokatorów działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym,
 - 16) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
 - 17) zawiadomić Spółdzielnię, w formie pisemnego oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonać aktualizacji tego oświadczenia, w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu,

- 18) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903; z późniejszymi zmianami), jak również dotyczące przebudowy lokalu, w tym również w zakresie przebudowy instalacji stanowiącej wyposażenie używanego lokalu,
- 19) pokryć koszty nabycia własności lub wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
- 20) pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości w wysokości przekraczającej uzyskany zwrot od Skarbu Państwa,

2. W stosunku do członków i ich rodzin naruszających swym postępowaniem obowiązki statutowe Zarząd i Rada Nadzorcza stosują sankcje określone w innych postanowieniach Statutu i regulaminie porządku domowego.

2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- wystąpienia członka (wypowiedzenia),
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- wykluczenia albo wykreślenia członka,
- śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 18

- Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które po rygorom nieważności powinno być dokonane na piśmie.
- Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
- Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

- Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 141, za 6 miesięcy.
- W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
- Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
- Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1a i 1b, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 20

- Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
- Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w Statucie,

- 14
- 2) przestał być stroną umowy o budowę lokalu w następstwie jej rozwiązania,
 - 3) uchyła się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło jego byłemu małżonkowi,
 - 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 6) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 8) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 9) w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego.

3. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami. Wykluczenie w szczególności może nastąpić w przypadkach określonych w § 19 ust. 1.

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, na podstawie aktu zgonu lub potwierdzonej kopii tego aktu.

5. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§ 21

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na podstawie udokumentowanych zarzutów, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

2. Zawiadomienie o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi przez Zarząd pod wskazany przez niego adres w deklaracji członkowskiej bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie obecności członka na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeśli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi na piśmie Spółdzielni z udokumentowaniem przyczyn nieobecności Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu także podczas jego nieobecności.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni zawiadamia wykluczonego lub wykreślonego członka listem poleconym lub pismem za pokwitowaniem odbioru, w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem oraz pouczenie o trybie i terminie złożenia odwołania.

4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub zwrotu przesyłki wskutek nie odebrania zawiadomienia, ma moc prawną doręczenia.

§ 22

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz ma prawo być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście.

2. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem tego Zgromadzenia.

3. Zarząd zawiadamia pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem Zgromadzenia. Jeśli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad członek na obrady nie przybędzie Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący zawiadamiany jest na piśmie przez Zarząd w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu nadrzędnego nad podejmującym uchwałę. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego i jego decyzja w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
2. Złożenie odwołania nie wstrzymuje wykonywania uchwały w sprawach dotyczących opłat eksploatacyjnych.
3. Odwołania w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego składa się za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.
4. Organ odwoławczy obowiązany jest do rozpatrzenia odwołania bez zbędnej zwłoki.
5. O każdym przypadku nie rozpatrzenia odwołania w terminie statutowym organ odwoławczy zobowiązany jest zawiadomić członka, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozpatrzenia odwołania. Gdy organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie członka zawiadamia Zarząd.
6. Zawiadomienia członków zwrócone do Spółdzielni na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub zwrotu przesyłki wskutek nie odebrania zawiadomienia, mają moc prawną doręczenia.

§ 24

1. Od uchwał Zarządu Spółdzielni członek ma prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o podjęciu uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały Rady Nadzorczej w tej sprawie wraz z uzasadnieniem doręcza członkowi Zarząd w terminie 14 dni od jej podjęcia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członek ma prawo wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty powzięcia informacji o uchwale. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało wniesione na co najmniej 30 dni przed terminem zebrania. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania wraz z uzasadnieniem doręcza odwołującemu się członkowi Zarząd w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie członka wniesione po upływie terminu określonego wyżej w ust. 1 lub 2, w okolicznościach określonych w Art. 32 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 25

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu rozpatruje Zarząd w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
2. O każdym przypadku nie rozpatrzenia wniosku w terminie statutowym Zarząd zobowiązany jest zawiadomić członka, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozpatrzenia wniosku. Nowy termin rozpatrzenia wniosku nie może być dłuższy niż 2 miesiące od daty jego złożenia.
3. W razie odmownej decyzji w sprawie wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie decyzji oraz pouczyć członka o możliwości wniesienia odwołania od swojej decyzji do Rady Nadzorczej w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. Nie wniesienie takiego odwołania w terminie statutowym powoduje, że decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Brak zawiadomienia członka przez Radę Nadzorczą o załatwieniu odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w terminach określonych w § 24 ust. 1 kończy postępowanie wewnątrzspółdzielcze i upoważnia członka do wszczęcia postępowania sądowego.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 27

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

4.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 28

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej z głosem doradczym, zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą osoby reprezentujące organizacje gospodarcze i inne instytucje współpracujące ze Spółdzielnią.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono 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.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Zawiadomienia o których mowa w ust. 6 doręczane są przez administrację Spółdzielni. Zawiadomienia nieodebrane mają moc prawną doręczenia. O braku możliwości doręczenia zawiadomienia pracownik administracji sporządza notatkę, którą niezwłocznie przekazuje do Zarządu Spółdzielni. Członków oczekujących oraz tych, którzy podali adres poza terenem Spółdzielni, zawiadamia się listami poleconymi.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

- 17
10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób określony w § 29 Statutu.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 29 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Skreślenie z porządku obrad lub odroczenie nie może dotyczyć rozpatrzenia odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka lub członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem odwoływania członków Zarządu oraz wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie zwykłej większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu zwołującego Zgromadzenie.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej obrady.

4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej obrady Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad, w trybie określonym w § 29 Statutu, jeżeli przerwa w obradach przekracza 21 dni.

§ 33

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał w skutek braku liczby członków Spółdzielni określonej w § 29 ust. 10 Statutu.

§ 34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) odwoływanie członków Zarządu w przypadku nie udzielenia im absolutorium,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, zakładania spółek lub przystępowania Spółdzielni do spółek
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie statutu lub zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Kongresu Spółdzielczości,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania jej członków,
- 17) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 35

1. Zarząd zapewnia obsługę prawną Walnego Zgromadzenia czuwającą nad zgodnością przebiegu Zgromadzenia i podejmowanych uchwał ze Statutem i obowiązującym prawem.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie nie dłuższym niż 14 dni, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
3. W protokole Walnego Zgromadzenia podaje się nazwisko i imię radcy prawnego obecnego na zebraniu (ewentualnie nazwę i adres kancelarii prawnej) czuwającego nad prawidłowym przebiegiem zebrania.
4. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują okresu dłuższego.

§ 36

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zgromadzeniu na skutek

19

jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia otrzymania wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zgromadzenia.

4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 37

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez to Zgromadzenie.

4.2. RADA NADZORCZA

§ 38

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 39

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 15 członków.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i rozpoczyna się od następnego dnia po dacie Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, do dnia Walnego Zgromadzenia w 3 roku kalendarzowym, na którym dokonano nowego wyboru członków Rady.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej, niż przez 2 kolejne kadencje. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 40

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków Walnego Zgromadzenia,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady przed upływem kadencji, wchodzi do końca tej kadencji kolejna osoba z listy kandydatów, która w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu uzyskała największą liczbę głosów.
3. W przypadku zmniejszenia stanu ilościowego Rady Nadzorczej w czasie kadencji z powodu utraty mandatów zgodnie z ust. 1 i po wykorzystaniu przepisu ust. 2, Rada Nadzorcza może dalej prawomocnie obradować i podejmować uchwały pod warunkiem zachowania minimalnego stanu określonego w § 39 ust. 3 Statutu.
4. W przypadku zmniejszenia stanu liczbowego Rady Nadzorczej poniżej stanu minimalnego, Zarząd zobowiązany jest zwołać w terminie czterech tygodni Walne Zgromadzenie w celu dokonania wyborów uzupełniających do końca bieżącej kadencji.

§ 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez :
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w 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 członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentacji Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 10) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu kosztów budów, wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opiniowanie wniosków Zarządu Spółdzielni w sprawie ustalania opłat za lokale, w tym na działalność społeczno-kulturalną,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 15) nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu stosownie do wymogów Kodeksu pracy,
 - 16) przyznawanie premii i nagród członkom Zarządu zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagradzania,
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 29 ust. 5 Statutu,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub skreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 19) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokalu i zamiany mieszkań,
 - 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie ich praw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 22) współdziałanie z organami Spółdzielni i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 23) akceptowanie wybranego przez Zarząd biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - 24) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 25) zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 27) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 28) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 29) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
 - 30) uchwalanie innych regulaminów wynikających z celu i przedmiotu działalności Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium Rady Nadzorczej. W skład prezydium wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 43

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej a w razie jego nieobecności zastępca lub sekretarz.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje w terminie do 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia jego Przewodniczący albo Zarząd Spółdzielni, w celu ukonstytuowania się nowej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek przynajmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Posiedzenie zwołuje przedstawiciel organu lub osób wnioskujących o jej zwołanie z porządkiem zgłoszonym we wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy aktualnego składu Rady.
6. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 44

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady i komisjach określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 45

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. ZARZĄD

§ 46

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 47

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków Zarządu, w tym prezesa lub prezesa i jego zastępcy.
2. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych, zalecane jest posiadanie licencji zarządcy nieruchomości a także doświadczenie w pracy w spółdzielczości.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka lub członków Zarządu.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Odwołania, o których mowa w ust. 3 i 5 wymagają pisemnego uzasadnienia.

§ 48

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 49

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 14) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej z powodu ich niezgodności z prawem lub z postanowieniami Statutu,
 - 15) ustalanie opłat za używanie lokali po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej,
 - 16) podejmowanie czynności związanych z przeniesieniem własności lokalu lub garażu,
 - 17) podejmowanie innych uchwał wynikających z zapisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze.

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

§ 50

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 51

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu z pełnomocnikiem.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 52

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 53

Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą

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

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkiem Rady Nadzorczej lub Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.

§ 55

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie określonym w § 40 ust. 4 Statutu zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 56

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w pierwszym stopniu linii bocznej.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

5.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 57

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 58

Spółdzielnia może wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

5.2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 59

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Wydane przed 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa, do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków. Prawo to może należeć do małżonków, choćby członkiem Spółdzielni było tylko jedno z nich.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 60

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu i ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych wraz z oświadczeniem Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu,
- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego i terminu jego wniesienia,
- 6) określenie terminu zakończenia inwestycji i okoliczności przesunięcia terminu ukończenia budowy,
- 7) tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego, który nie może przekraczać 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 61

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 60 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust. 1, może nastąpić najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba ze strony postanowią w umowie inaczej.

§ 62

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Zarząd Spółdzielni wyznacza im 6-miesięczny termin na ugodowe rozstrzygnięcie, który z uprawnionych ma zostać członkiem lub rozstrzygnięcie sądowe w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu, wyboru spośród uprawnionych dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 63

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

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa także na skutek zrzeczenia się tego prawa przez osoby, którym ono przysługiwało.

3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.

§ 64

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację w terminie 3 miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawo do lokalu.

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

§ 65

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.

2. Jeżeli małżonek ten nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Postanowienia ust 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 64 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 65 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku od dnia wygaśnięcia prawa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przez gotowość do zawarcia umowy należy rozumieć między innymi uiszczenie na konto Spółdzielni przez osobę zgłaszającą swoje roszczenia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo przedstawienie dowodu nabycia prawa do wkładu po byłym członku. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd Spółdzielni wyznacza im 6-miesięczny termin na ugodowe rozstrzygnięcie, który z upewnionych ma zostać członkiem lub rozstrzygnięcie sądowe w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie tego terminu, wyboru spośród uprawnionych dokonuje Spółdzielnia.

5.3. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 67

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. Prawo to może przysługiwać małżonkom, choćby tylko jedna z nich było członkiem Spółdzielni. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o przysługującym prawie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 68

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. 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 do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 69

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogą być zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być obciążone hipoteką.

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

§ 70

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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.

§ 71

W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat o których mowa w § 141 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 72

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa 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.

§ 73

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

§ 74

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 bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 75

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 76

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziałów w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 77

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.4. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 78

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna

28

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego 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) określenie terminu zakończenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 6) inne warunki, a w szczególności:
 - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
 - c) termin zakończenia zadania inwestycyjnego i ostatecznego rozliczenia kosztu budowy lokalu; rozliczenie kosztów budowy następuje najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
- 7) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 78 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem przedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa o zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 78 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 81

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

§ 82

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

§ 83

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

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

§ 84

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 85

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 36 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 86

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 87

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

2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 pkt 1 a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.

5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 88

Przepisy § 78-86 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5. NAJEM LOKALU

§ 89

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu, a ponadto może przeznaczyć do wynajmu lokale:

- 1) powstałe z adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne,
- 2) położone w budynkach wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię w celu przeznaczenia znajdujących się w nich mieszkań na wynajmowanie,
- 3) zajmowane bez tytułu prawnego.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni, zarówno osobom fizycznym jak i prawnym.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą w regulaminie, o którym mowa w ust. 2.

4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 91

Oplaty za najem lokalu nie mogą być niższe niż opłaty jakie wnosiłby na ten lokal członek posiadający spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 92

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę na konto Spółdzielni kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu.

2. Wysokość kaucji ustala się na podstawie zapisów rozdziału 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 99 Statutu.

§ 93

1. Lokale użytkowe, w tym garaże, wynajmowane są na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego.

2. W zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych w sprawach nieuregulowanych Statutem, regulaminem i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, mają zastosowanie postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

§ 94

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przyjęcia do Spółdzielni.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.

4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom w formie ogłoszenia w lokalnych mediach. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 95

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:

- 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowanego na warunkach lokatorskich,
- 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 94 Statutu, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 97

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

2. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie uprawnienia do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

3. Zamianę mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 98

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach;

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 99

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 100

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 101

Przy dokonywaniu rozliczeń z członkami, w związku z zamianą mieszkań, o której mowa w § 97 - 100 Statutu oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu wkładów i zwrocie wartości rynkowej lokalu.

§ 102

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków członków o zamianę mieszkań, którą za zgodą tych członków może udostępniać innym osobom zainteresowanym zamianą.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań i wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Realizacja wniosków o zamianę, o których mowa w ust. 1 odbywa się w kolejności daty ich złożenia.

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. ZASADY OGÓLNE

§ 103

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.
2. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu, przy podpisaniu umowy o budowę lokali,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi,
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych.

- 3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
- 4. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego przypadających na lokal.

§ 105

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 106

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 107

Jeżeli, wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 108

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 109

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 66 Statutu, 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 nim w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 59 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 141 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2., jest opróżnienie lokalu.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna."

§ 110

34

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

7.3. WKŁADY BUDOWLANE

§ 111

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

§ 112

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

§ 113

Zbycie samego wkładu budowlanego, dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, jest nieważne.

§ 114

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 115

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązany jest wnieść wkład w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

7.4. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 116

1. W przypadku, 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 formie przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 112 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 117

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należna wartość rynkowa jest zwracana w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należna wartość rynkowa jest zwracana w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 118

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych oraz zasady wnoszenia tych wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

Z należnej osobie uprawnionej kwoty wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne, a w szczególności:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 2) koszty odnowienia zwałnianego lokalu i koszty zużycia lokalu - zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 3) koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) inne zobowiązania wobec Spółdzielni.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 120

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 121

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

§ 122

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja o sposobie załatwienia wniosku przekazywana jest w terminie 30 dni od dnia wpływu wniosku.
2. Wnioski członków o przeniesienie własności lokali rozpatrywane są niezwłocznie po uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 123

Spółdzielnia zobowiązana jest podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla realizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 124

Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 125

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

§ 126

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu członek ubiegający się o zmianę tytułu prawnego zleca we własnym zakresie wykonanie wyceny i pokrywa jej koszty, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Przepis stosowany jest odpowiednio do osób, o których mowa w § 127 Statutu.

8.1. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE CZŁONKOWI SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 127

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 60 pkt 1) Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 141 Statutu,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 128

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 127 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych (bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem) którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żadne z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 109 ust. 2 i 3 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 129

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.

8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU

§ 130

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 141 Statutu
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 131

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 130 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 132

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

§ 133

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361; z późniejszymi zmianami).

§ 134

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, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

28

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. ZASADY OGÓLNE

§ 135

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 141 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno - kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części, nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

§ 136

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

§ 137

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 144 Statutu.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

§ 138

1. Podstawowymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - b) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz remontowy, przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni. 30% środków funduszu podlega scentralizowaniu w skali Spółdzielni, a 70 % jest wyodrębniane dla poszczególnych nieruchomości. Niewykorzystane w danym roku środki scentralizowane są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości.

- b) fundusz rozwoju spółdzielni powstający z wpłat członków z tytułu nabycia prawa do lokalu, nieruchomości i innych tytułów,
 - c) fundusz na spłatę kredytu i odsetek powstający z wpłat członków i najemców lokali z tytułu rat kredytu, pożyczek i odsetek z tego tytułu - możliwe jest zasilanie funduszu z innych źródeł,
 - d) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - e) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - f) fundusz wkładów zaliczkowych powstający z wpłat zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych wnoszonych przez członków i użytkowników,
 - g) fundusz celowy na wykup gruntów,
 - h) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 139

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i następnie w kolejności określonej w § 138 ust. 2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy lub na inny fundusz za zgodą Walnego Zgromadzenia.

9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 140

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, środki z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 141

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 135 ust. 4.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
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 § 135 ust. 4
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 138 ust. 2 c); ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
 11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
 12. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 13. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali 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.
 14. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

§ 142

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 141 ust. 1-3 i 5, ustalana jest na podstawie:
 - 1) planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wynikających z kalkulacji tych kosztów, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują istotne zmiany, rzutujące na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu oraz ewentualna korekta wysokości opłat za używanie lokali.
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, część lokalu mieszkalnego przeznaczona na cele użytkowe).

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 143

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 144

Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzania wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, w terminie 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 145

1. Opłaty, o których mowa w § 141, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
 2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
- Na pisemny wniosek członka Zarząd lub Rada Nadzorczą Spółdzielni może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu zwłoki w płatności należności.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 146

Przepisy § 39 ust. 5 Statutu w zakresie ograniczenia ilości kadencji członków Rady Nadzorczej mają zastosowanie od daty wyborów członków Rady Nadzorczej nowej kadencji, dokonywanych na podstawie niniejszego Statutu, z zaliczeniem dotychczasowej ilości kadencji.

§ 147

Wszelkie zmiany w Statucie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 148

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Z dniem dokonania wpisu niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc dotychczas obowiązujący Statut zarejestrowany w KRS w dniu 21. 03. 2005 r.

§ 149

Niniejszy Statut został uchwalony przez XXXIV Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.11.2007 roku.