

TEKST JEDNOLITY

S T A T U T

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
W NISKU**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.**§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Nisku zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nisko.
2. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.), innych ustaw mających związek z działalnością Spółdzielni oraz niniejszego statutu.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w osiedlu lub budynku, a także dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 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 domków 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

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i 4 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność Członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 3, w tym tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

ROZDZIAŁ I. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

§ 8

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

4. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

skreślony

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr Członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do Członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet Członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

ROZDZIAŁ II. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną -jego nazwę i siedzibę, stwierdzenie o jaki lokal się ubiega. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklaracje podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub jej opiekun prawny.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Rady Nadzorczej z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być

podjęta w ciągu 3-ch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądanie rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni.
3. udziału w Walnym Zgromadzeniu,
4. żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw,
5. przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni na koszt członka – wnioskodawcy,
6. zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni a na żądanie otrzymanie po jednym egzemplarzu bezpłatnie odpisu Statutu i Regulaminów, oraz kopii Uchwał organów Spółdzielni na koszt członka – wnioskodawcy,
7. przeglądania rejestru Członków Spółdzielni,
8. przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji oraz prawo żądania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na koszt członka – wnioskodawcy,
9. zaskarżenie do Sądu Uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
10. odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od Uchwał w sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
11. odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
12. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
13. 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, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
14. 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.
15. udziału w nadwyżce bilansowej.
 16. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.
 17. Koszty wydania odpisów Statutu i regulaminów, w liczbie więcej niż jeden, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te oraz opisane w ust. 5, 6 i 8 określa Zarząd Spółdzielni.
 18. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w ust 5, 6 i 8 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż siedem dni.

§ 13

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni,
2. skreślony,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
4. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
5. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
6. skreślony,
7. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na Członka,
8. utrzymać swój lokal w należyтым stanie,
9. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
10. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu(przydziale),
11. przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
12. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
13. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
14. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
15. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
16. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
17. skreślony

18. na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się wraz z pozostałymi osobami korzystającymi z lokalu do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga. Okres ten musi być ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, jednak nie może on być dłuższy niż 12 miesięcy,
19. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążającej spółdzielnię. Dotyczy to również innych osób korzystających z tego lokalu,
20. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni

ROZDZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 7) w przypadkach określonych w art.24' ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

skreślony

§ 16

Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje w ciągu 1 miesiąca od ustania członkostwa w spółdzielni.

§ 17

skreślony

§ 18

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 19

skreślony

ROZDZIAŁ V. skreślony**§ 20**

skreślony

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**§ 21**

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów.
Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów.
Do II tury wyborów staje nie więcej niż podwójna liczba osób w stosunku do nie objętych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
Członkami organów Spółdzielni zostają kandydaci wybrani w I turze, oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni ni przy podejmowaniu innych Uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” Uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz zasady i warunki podejmowania Uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

ROZDZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE**§ 22**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, jeżeli liczba członków przekroczy 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału Członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona w formach prawem przewidzianych oraz zaproszeni goście.
5. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona Komisję Mandatowo – Skrutacyjną oraz inne Komisje w miarę potrzeb.

§ 23

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika . Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu korzystać, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Członek Spółdzielni dysponujący prawem do dwóch lub większej ilości lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po

- upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
 3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej Członków Spółdzielni,
 4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. W przypadku wskazanym w ust 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd 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.

§ 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1 powinno nadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie może podejmować Uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w § 25.
Nie dotyczy to podjęcia Uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie przez przewodniczącego obrad Walnego Zgromadzenia. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
Walne Zgromadzenie może wyrazić swoje stanowisko w każdej sprawie dotyczącej Spółdzielni, jeżeli zostanie wprowadzona do porządku obrad we właściwym trybie, jednakże w sprawach należących do kompetencji innych organów może ono podjąć wyłącznie uchwałę o charakterze opinii, postulatów czy też zaleceń pozostawiających podjęcie decyzji ostatecznej organowi właściwemu, decyzja taka nie może mieć charakteru polecenia wiążącego inne organy w ramach ich kompetencji statutowych.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek o którym mowa w niniejszym ust. uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania Członków organów Spółdzielni. Na żądanie zwykłej większości Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub 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 posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby

uprawnionych do głosowania.

7. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
8. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Protokół, o którym mowa w ust. 8 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie Uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie Uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie Uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej/dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie Uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie Uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie Uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od Uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie Uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd, związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. Wybór, odwoływanie, ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
15. uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej Członków.

§ 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z Ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę członek Spółdzielni.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, wybierane jest odrębne Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący,
 - 2) Z-ca Przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz.Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
Wybrane Prezydium Zebrania kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
6. Protokoły i Uchwały są jawne dla Członków Spółdzielni, Przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
8. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.

ROZDZIAŁ II. RADA NADZORCZA.**§ 30**

1. Rada Nadzorcza składa się z od 7 do 9 Członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano jej wyboru i trwa 3 lata, ale ustaje z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną.
5. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni przy nieograniczonej ilości kandydatów.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

§ 31

Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Wygąpienie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów przez Walne Zgromadzenie,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
4. odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.

§ 32

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, wchodzi do Rady następny z listy kandydatów, który uzyskał w wyborach największą ilość głosów na okres do końca kadencji. W przypadku braku takiej możliwości, Walne Zgromadzenie wybiera członka Rady na najbliższym zebraniu z ważnością mandatu do końca kadencji.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 2) podejmowanie Uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez

- Spółdzielnię praw członkowskich,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
 - 4) podejmowanie Uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie Uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie Uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 12) uchwalanie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - 14) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 15) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 16) wybór i odwołanie Zarządu,
 - 17) rozpatrywanie odwołań od Uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 18) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 19) uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 20) uchwalanie Regulaminu rozliczeń finansowych z Członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 21) uchwalenie Regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 22) skreślony,
 - 23) uchwalanie Regulaminu przyjmowania Członków, ustanawianie praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 24) uchwalanie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe,
 - 25) uchwalanie Regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych.
 - 26) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym,

gospodarczym i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
27) uchwalanie Regulaminu Komisji Rady,

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 stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa ze swej działalności sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 34

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący jego pierwszej części w terminie 7 dni od podpisania protokołu Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na uzasadniony wniosek $\frac{1}{3}$ Członków Rady Nadzorczej, na wniosek Zarządu w terminie 2-ch tygodni od dnia złożenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej pięciu Członków Rady.

§ 35

Do udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą być zaproszone z głosem doradczym inne osoby.

§ 36

1. Rada Nadzorczej wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub niestałe.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania Komisji określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 37

1. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 7 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, otrzymuje:
 - 2.1. Przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ust. 1.
 - 2.2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ust.1.
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 i 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 38

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

§ 39

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego swojego Członka do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
2. Zarząd i Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarząd 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 Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć Uchwałę o zawieszeniu Członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady Nadzorczej.
5. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 40

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 w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

ROZDZIAŁ III. ZARZĄD.**§ 41**

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Zarząd stanowi Prezes wybrany spośród Członków Spółdzielni.
Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, Prezesem Zarządu może być jej Przedstawiciel.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje Zarząd.
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia przez organ odwołujący.
3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie dokonywane są przez Radę Nadzorczą.

§ 42

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 43

1. W szczególności do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w § 13 ust. 5 Statutu oraz opisanych w art. 4 ust. 1¹ i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. Z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm),
 - b) ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) podejmowanie uchwał w formie pisemnej w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

- 7) zawieranie umów najmu lokali,
- 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
- 13) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
- 17) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
- 18) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i uchwalanie Regulaminu Pracy.

2. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcję w ramach uprawnień statutowych.

§ 45

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes i pełnomocnik Zarządu lub dwaj pełnomocnicy Zarządu.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu Zarządowi lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 46

Zarząd może udzielić pracownikowi Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ IV. - Skreślony

§ 47

Skreślony

§ 48

Skreślony

§ 49

Skreślony

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 50

1. Od Uchwały podjętej w sprawie między Członkiem a Spółdzielnią Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski Członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane w ciągu 1-go miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu 3-ch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14-tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania Uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od Uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30-tu dni od dnia doręczenia tej Uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się Członkowi w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 51

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz Członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz Członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować Członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 52

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz

- Członka spółdzielni-osoby prawnej.
9. 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.
 10. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 53

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 54

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu przez każdą ze stron umowy zgodnie z ustaleniami w niej zawartymi.

§ 55

1. W wypadku śmierci osoby o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim wymienionym w tej ustawie, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.

3. Osoba, o której mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę o której mowa w art.10 ustawy.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy

§ 56

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 56 a

skreślony

§ 57

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 58

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

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy o których mowa w ust.1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 stosuje się § 55 ust.2 statutu.

§ 60

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
MIESZKALNEGO.

§ 61

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 62

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

§ 63

Skreślony

§ 64

Skreślony

§ 65

Skreślony

§ 66

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

§ 67

Skreślony

§ 68

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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.

§ 69

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art.16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 70

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

§ 71

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 70 ust. 2.

§ 72

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka, albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli

wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielnię o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 73

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 w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

ROZDZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM.

§ 74

Skreślony

§ 75

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 76

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

ROZDZIAŁ IV. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 77

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 78

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w art.18 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w art.18 ust.1. lub jej następca prawny, z przyczyn leżących, po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust.1 pkt 1 i 5 tejże ustawy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 80

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 81

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

§ 82

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 83

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 84

Właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 84 a

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 85

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 postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 86

Przepisy § 77 – 85 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ V. NAJEM LOKALU.**§ 87**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 Członkom Spółdzielni i osobom niebędącym Członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

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, garaży i miejsc postojowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych są określane w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zamiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, prawo pierwokupu lokalu użytkowego przez najemcę – użytkownika, członka Spółdzielni po cenie rynkowej. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – Członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu.

DZIAŁ II. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

ROZDZIAŁ I. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH.

§ 89

skreślony

§ 90

skreślony

§ 91

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

ROZDZIAŁ II. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 92

Spółdzielnia na wniosek Członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 93

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 (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 94

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, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 95

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.

DZIAŁ III. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.**ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE.****§ 96**

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.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1. nie przysługuje Członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych. Wykaz tych domów ustala Rada Nadzorcza.

§ 97

Członek albo osoba nie będąca członkiem której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są uprawnieni do żądania by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

§ 98

skreślony

§ 99

skreślony

§ 100

Najemcy o którym mowa w § 99 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 101

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 96 i 97, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 98 i 99, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 102

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować pracę przygotowawczą w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez Członków, przez osoby nie będące Członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu(np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.

§ 103

Członek, osoba nie będąca Członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosek o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 104

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu

§ 105

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ II. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

Skreślony

§ 106

Skreślony

§ 107

Skreślony

§ 108

Skreślony

§ 109

Skreślony

ROZDZIAŁ III. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 110

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytowego w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa
- 2) spłaty zadłużenia z tytułem opłat, o których mowa w § 147 ust 1 statutu

§ 111

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 112

Skreślony

§ 113

Wpływy wpłat o których mowa w § 110 ust.1 pkt 1 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 114

Po śmierci Członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 110, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 140 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.

§ 115

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.

ROZDZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU**§ 116**

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 § 147 ust. 1 i 2 Statutu.

§ 117

Po śmierci Członka spółdzielni albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17¹⁴, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 118

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

§ 119

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego 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 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 120

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 nie będącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 121

1. Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz Członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustanowionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. Do czasu przeniesienia własności na rzecz Członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:
 - 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
 - 1) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
 - 2) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy j ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na Członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
 - 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców Członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
 - 5) Członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego

ROZDZIAŁ V. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO.**§ 122**

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, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, 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 § 147 ust 1 i 2 statutu.

§ 123

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 122 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art.17¹⁴ ust.2 i 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 124

Po śmierci Członka Spółdzielni albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni, lub osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

ROZDZIAŁ VI. PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALI.**§ 125**

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków określonych w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 126

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia

jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 126a

Koszty określenia wartości udziału w nieruchomości wspólnej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 127

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §125 i § 126, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

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

§128

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 lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 129

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 128 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
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 rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 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 (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 130

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 128, 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.

§ 131

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

§ 132

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

ROZDZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 133

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.

§ 134

Skreślony

§ 135

Jeśli 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.

ROZDZIAŁ II. WKŁADY BUDOWLANE.**§ 136**

Osoba ubiegająca 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 jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 137

Skreślony

§ 138

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

§ 139

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi kwotę w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu wynikającej z przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**§ 140**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową (koszty zadania inwestycyjnego), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzysta 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 § 147, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1, jest opróżnienie lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 141

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 142

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

§ 143

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. 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.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 - 6) fundusz społeczno - kulturalny,
 - 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 8) inne fundusze celowe, które mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 4 pkt 1 – 9 określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem pkt 8, który określa odrębne przepisy.

§ 144

1. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznacza się na fundusz zasobowy, remontowy oraz na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego a następnie z funduszu remontowego.

§ 145

1. Roszczenia byłego Członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.

2. Wysokość partycypacji byłych Członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasiliły fundusze Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II. INWESTYCJE MIESZKANIOWE.

§ 146

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygnąć w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz Regulamin rozliczeń kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

ROZDZIAŁ III. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 147

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 § 149.
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 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 149 .
6. 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.
7. Za opłaty o których mowa w ust. 1, 2, 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.
8. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 148

1. Opłaty, o których mowa w § 147, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 16 każdego miesiąca.
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem tzn. dokonywanych po upływie danego miesiąca, za który nalicza się opłaty Spółdzielni przysługują ustawowe odsetki za zwłokę licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca.
2. Zmiana wysokości opłat:
 - 1) O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa § 147 ust. 1,2,3 i 5, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2) O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa § 147 ust. 1,2,3 i 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 149

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomościami wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. 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 społecznej, oświatowej i kulturalnej.

ROZDZIAŁ IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.**§ 150**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

DZIAŁ VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**§ 151**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Nisko dnia 29.06.2018r.