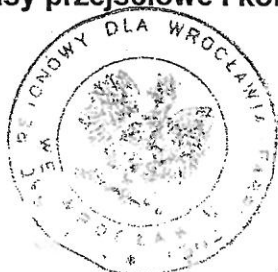


STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” w NOWEJ RUDZIE

SPIS TREŚCI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne	2
I. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	2
II. Członkowie Spółdzielni	5
III. Prawa i obowiązki członków	7
IV. Wkłady	9
V. Ustanie Członkostwa	9
Rozdział 2. Tytuły prawne do lokali	10
I. Postanowienia ogólne	10
II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
IV. Prawo odrębnej własności do lokalu	18
V. Zamiana lokali	20
VI. Najem lokali i dzierżawy terenu	21
VII. Sprzedaż lokali	22
Rozdział 3. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów	23
Rozdział 4. Rozliczenie wkładu w przypadku wygaśnięcia	24
prawa do lokalu i inne	
Rozdział 5. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	27
I. Zasady ogólne	27
II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	28
III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	28
IV. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej na rzecz najemcy tego lokalu.	29
V. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców	30
Rozdział 6. Użytkowanie lokali	31
Rozdział 7. Obowiązki Spółdzielni i członków spółdzielni w zakresie	31
napraw wewnątrz lokali.	
Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali	32
Rozdział 9. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	34
Rozdział 10. Organy Spółdzielni	35
I. Postanowienia ogólne	35
II. Walne Zgromadzenie	36
III. Rada Nadzorcza	46
IV. Zarząd	50
V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	52
Rozdział 11. Gospodarka Spółdzielni	53
Rozdział 12. Lustracja Spółdzielni	56
Rozdział 13. Przepisy przejściowe i końcowe	57



Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” w Nowej Rudzie, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Nowa Ruda.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie statutu oraz :

1. ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze;
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej Ustawą,
3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
4. ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali;
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami;
6. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
8. innych ustaw, aktów wykonawczych.

§ 3

Ileć w niniejszym statucie jest mowa o :

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Górnik” w Nowej Rudzie, ul. Wojska Polskiego 8A – stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
- 2) Statucie - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie,
- 3) Ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie,
- 5) Radzie - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie,
- 6) członku - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie,
- 7) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 8) nieruchomości — należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
- 9) nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 10) lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

- 11) lokalu mieszkalnym- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 12) lokalu zamiennym- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas,
- 13) domu jednorodzinnym- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- 14) wartości rynkowej lokalu- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów Działu IV Rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- 15) lokal zakładowy – lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku, będącym własnością lub współwłasnością Spółdzielni, w zasobach zarządzanych przez nią, który przed przejściem przez Spółdzielnię, był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej jednostki organizacyjnej.
- 16) pomieszczeniu przynależnym — należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem.
- 17) funduszu remontowym — należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 18) wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości — należy przez to rozumieć czynsz, w ujęciu księgowym „naliczenie” - wszystkie koszty związane z bieżącym utrzymaniem, o których mowa w art. 4 Ustawy
- 19) remoncie — należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu, zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni.

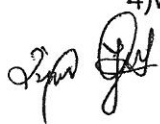
§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wypożyczonymi,
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej majątku lub majątku jej członków,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,



- 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby działalności członków Spółdzielni.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.

§ 8

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 w następującym zakresie:
 - 1) wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
 - 2) sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego,
 - 3) najem miejsc parkingowych, placów
 - 4) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz członków i ich rodzin.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 2.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 9

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędących członkami spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określania kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest walne zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

§10

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności ” lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.9.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektywa własności lokalu lub będąca założycielem spółdzielni. Jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982r - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6),
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt. 5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

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

§ 12

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierających 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, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art.4 Ustawy, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :
 - 1) imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 2) numer PESEL,
 - 3) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 4) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.

§ 13

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 4 tygodni od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.



6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

7. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności :

- 1) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymywania, w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem, ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze

- lokatorskie prawo do lokalu,
- b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) 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,
- 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo do lokalu,
- 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 i pkt. 14 z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 i pkt. 14, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§ 15

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia,



- 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu(przydziale),
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
- 12) udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów,
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

IV. WKŁADY

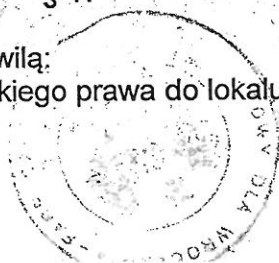
§ 16

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa lub umowie o ustanowienie tego prawa, po jego uprzednim wygaśnięciu, w wysokości odpowiadającej procentowo lub kwotowo oznaczonej części kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie operatu szacunkowego.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę, starającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wg zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Wkład mieszkaniowy i budowlany należy wniesić przed ustanowieniem prawa do lokalu.
4. Wkład budowlany może być wnoszony w ratach, których wysokość i terminy zapłaty – ustala Zarząd.
5. Wkład mieszkaniowy winien być wniesiony przed objęciem lokalu mieszkalnego w posiadanie.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,



- 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 i ustanowienie do niego prawa
 - 7) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§ 18

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zaradcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

Rozdział 2. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) najem lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.



4. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.

5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

6. Przepisy ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 20

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

§ 21

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

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

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

1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

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

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

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

II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 22

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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 w chwili zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.



§ 23

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

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 24 ust. 1 i 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

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

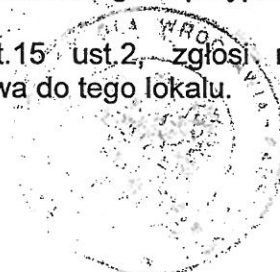
§ 26

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 24, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 24, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. 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.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 Ustawy.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

22/10
JH



§ 28

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

§ 29

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

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 11 Ustawy roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem, iż umowa ta winna co najmniej określać:
 - 1) członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
 - 2) wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,
 - 3) oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 4) wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.

§ 31

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

[Handwritten signatures]



§ 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 33

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

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

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

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

§ 34

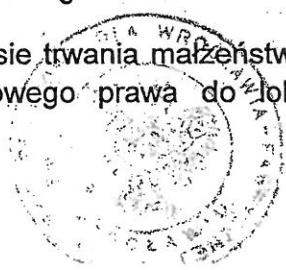
Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 35

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z adnotacją o utworzonych hipotekach.

§ 36

Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując



odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może, na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu 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 własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

§ 38

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 37 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 40

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 i 1¹ i 5 Ustawy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu

żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 41

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

§ 42

1. 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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 43

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 44

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto winna 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 mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,

[Signature]



- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

3. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych (przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art.18 ust. 1 Ustawy, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 46

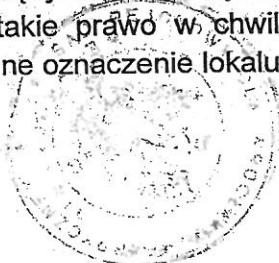
1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 Ustawy.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust.1 Ustawy., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust.1 pkt.1 i 5 Ustawy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 47

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 48

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art.18 ust.1 u.s.m., 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 najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.



2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 Ustawy, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 49

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, 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 więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 50

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

§ 51

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, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art.3 Ustawy.

§ 52

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

§ 53

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

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

V. ZAMIANA LOKALI

§ 54

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonywać 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.



§ 55

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 56

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.

§ 57

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

VI. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWY TERENU.

§ 58

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem
 - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przekładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przekładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



§ 59

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca parkingowe, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zamiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców.

VII. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 61

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 62

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub też reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym, podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie, określonym w Regulaminie o którym mowa w ust. 2.
2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 63

Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.



Rozdział 3. ZASADY WNOSZENIA I ROZLICZANIA WKŁADÓW

§ 64

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 w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

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

§ 65

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 66

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 67

1. Rozliczenia kosztów inwestycji budowlanych (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - wartość początkowa: w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie: po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania.

22.10
[Signature]



§ 68

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 69

Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Rozdział 4. ROZLICZENIA WKŁADU W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU I INNE

§ 70

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 Ustawy., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust 1 jest opróżnienie lokalu z osób i mienia.

§ 71

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art.10 ust.2 Ustawy.

2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 Ustawy., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.3, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu..
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art.7 ust.1 Ustawy. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
5. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu dodatkowo należności wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła

§ 73

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

§ 74

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.



§ 75

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 76

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 81 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 77

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 78

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, kiedy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu dodatkowo należności wynikających z obciążenia hipotecznego, o ile je poniosła.
4. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 79

Roszczenia o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) udziału członkowskiego

stają się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.



§ 80

W przypadku inicjatyw członków Spółdzielni lub osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali w budynkach, należących do zasobu Spółdzielni, zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są te budynki, w celu optymalizacji kosztów utrzymania tych budynków, Spółdzielnia podejmuje te inicjatywy, o ile uwarunkowania formalno-prawne na to zezwalają. W przypadkach, o których mowa w zdaniu pierwszym, na Spółdzielni ciąży obowiązek przeprowadzenia i koordynowania całego procesu, w tym komunikacji z urzędami, ze wszystkimi zainteresowanymi, postępowania sądowe i wszelkie inne.

§ 81

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział 5. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

I. ZASADY OGÓLNE

§ 82

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

§ 83

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 84

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 95 i 98, 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.

§ 85

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.



§ 86

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 96 ust.1 pkt.1.1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.)

II. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 87

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, 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. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 88

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 95 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art.15 ust.6 Ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 89

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.

III. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.



§ 90

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 91

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 90 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 92

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 90 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 93

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 własnościowe prawo do tego lokalu.

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO, KTÓRY PRZED PRZYJĘCIEM PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ BYŁ MIESZKANIEM PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEGO, PAŃSTWOWEJ OSOBY PRAWNEJ LUB PAŃSTWOWEJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ NA RZECZ NAJEMCY TEGO LOKALU.

§ 94

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem 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 dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

- a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku- jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
- b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczysto księgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku- jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekroczyć 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o której nowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji remontów (Dz. U. z 2017r. poz. 130 i 1529).

4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

5. Żądanie, o którym mowa w ust.1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1.

6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3, w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust.1.

7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

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

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 95

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 94, 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.

V. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ PRACOWNI TWÓRCÓW.



§ 96

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 zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej
- 2) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 97

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 96 statutu, 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.

Rozdział 6. UŻYWANIE LOKALI.

§ 98

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie 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 użytkowanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 99

Zasady używania lokali Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 7. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRĘSIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 100

1. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorczą w uchwalonym regulaminie.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej- także przy jej udziale.

3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.



4. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
- 1) przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.

Rozdział 8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 101

1. Na członkach Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni spoczywa obowiązek uiszczania opłat za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w Ustawie.
2. Do wnoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni zobowiązani są:
 - 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - 4) członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni.

3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Odszkodowanie winno być określone w granicach rynkowych stawek za najem tego rodzaju lokalu.

§ 102

1. Rodzaje opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa art. 4 Ustawy, a ich wysokość i poszczególne składniki ustala:

- 1) Rada- w odniesieniu do składników opłat zależnych od Spółdzielni,
- 2) Zarząd- w odniesieniu do składników opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności:
 - opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - opłaty za dostawę energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości,
 - opłaty za dostawę gazu,
 - opłaty za dostawę ciepła do celów grzewczych,
 - opłaty za dostawę ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej,
 - opłaty publiczno-prawne.

dp J



2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wchodzi w szczególności:

- 1) odpisy na fundusz remontowy,
- 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za windę i monitoring,
- 3) ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej,
- 4) opłaty publiczno-prawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 6) koszty sprawowania zarządu.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają osoby, o których mowa w § 101 ust.2 Statutu wg zasad określonych w Regulaminach Spółdzielni.

§ 103

1. Opłaty eksploatacyjne powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca.

2. Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w razie opóźnienia w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych.

3. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:

- 1) na koszty sądowe i egzekucyjne należne Spółdzielni,
- 2) na odsetki od zaległych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 3) na zaległe należności z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 4) na bieżące opłaty eksploatacyjne.

4. Zarząd kieruje pisemne wezwanie do zapłaty do osób obowiązanych do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz do osób, które w myśl Ustawy odpowiadają za nie solidarnie w przypadku nie uiszczania opłat eksploatacyjnych za dwa kolejne okresy rozliczeniowe. W wezwaniu wskazuje się wysokość odsetek za zwłokę oraz poucza, że brak zapłaty kwoty objętej wezwaniem w terminie 14 dni od jego otrzymania skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 104

1. Szczegółowe zasady wysokości ustalania opłat eksploatacyjnych ze wskazaniem ich składników, jak również zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną ustala Rada w drodze regulaminów.

2. W regulaminach należy określić w szczególności:

- 1) jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów



2) okres rozliczeniowy i terminy rozliczeń.

§ 105

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom 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 gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział 9. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 106

1. W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

2. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami Spółdzielni a Spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 2 – powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawiłych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.

4. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.

5. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia

6. W uchwale odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.

7. Od uchwały Zarządu Spółdzielni, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.

8. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka Spółdzielni zawiadomienia o uchwale.

9. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.

10. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.

11. Uchwały Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



§ 107

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed jego terminem.

§ 108

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw w drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 109

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

Rozdział 10. ORGANY SPÓŁDZIELNI

I. Postanowienia ogólne

§ 110

1. Organami Spółdzielni są:

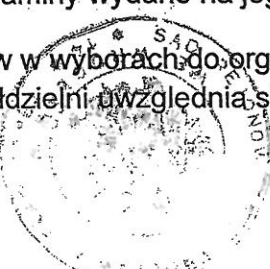
- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.



6. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 111

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

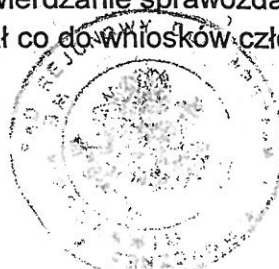
§ 112

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
7. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
8. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona a także zaproszeni goście.

§ 113

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
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,



3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalenie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu zespołów mieszkaniowych pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz finansowym,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
16. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
17. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 114

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.



[Handwritten signatures]

5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

8. W przypadku gdy liczb członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia., z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokal znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 115

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

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

3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu przekazuje się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez doręczenie do skrzynek listowych, poprzez ogłoszenia na tablicach administracyjnych w każdym budynku i biurcu Zarządu oraz na stronie internetowej.

§ 116

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

3. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 126 ust. 1 i 2 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.



5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 117

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 127 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad jak również podjąć uchwałę o przerwie w obradach. Uchwała o przerwie w obradach Walnego Zgromadzenia powinna określać termin, w którym obrady będą kontynuowane, przy czym nie może być on dłuższy niż 21 dni.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.

Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach :

- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni ,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni
- 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.

6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

8. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 118

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca



i sekretarz.

3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym.
4. Głosowanie nad wyborem członków Prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ust. 1 przy pomocy wyznaczonych przez siebie pracowników Spółdzielni.
5. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 119

1. Do obowiązków Przewodniczącego należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia lub jego części od momentu wyboru Prezydium do zakończenia danego posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w tym w szczególności:
 - 1) zarządzanie przystąpienia do głosowań i ogłaszanie wyników,
 - 2) udzielanie i zabieranie głosu.
2. Do obowiązków zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami.
3. Do obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i nadzór nad protokolowaniem obrad.
4. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 120

1. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie może również odłożyć poszczególne sprawy ujęte w porządku obrad do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 121

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób,
 - 2) wniosków w składzie 3 osób,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Członkowie kandydujący do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład komisji mandatowo-skrutacyjnej.



3. W przypadku, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia nie zawiera punktu „Wolne wnioski” Walne Zgromadzenie lub jego część nie wybiera komisji wniosków.

4. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 122

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
- 2) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- 3) bieżące kontrolowanie obecności członków w trakcie obrad, w szczególności podczas głosowań,
- 4) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach i podanie tych wyników przewodniczącemu,
- 5) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2. Do zadań komisji wniosków należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na :

- 1) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
- 2) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

3. W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie ma przeprowadzić wybory do Rady Nadzorczej, komisja mandatowo-skrutacyjna pełni funkcję komisji wyborczej, do której zadań należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej,
- 2) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów i przekazanie ich Przewodniczącemu,
- 3) przygotowanie kart do głosowania i rozdanie ich członkom Spółdzielni,
- 4) zebranie oddanych głosów do urny.

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

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 123

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków i pełnomocników członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.



4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
5. Czas wystąpienia w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut a czas repliki nie może przekraczać 2 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegania od tematu bądź też wypowiedzania się przez mówcę w sposób naruszający prawo bądź dobre obyczaje przewodniczący zwraca uwagę mówcy a jeżeli staje się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawach formalnych.
9. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) sposobie głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zakończenie dyskusji w danej sprawie,
 - 5) ograniczenie czasu przemówień,
 - 6) zarządzenie przerwy w obradach,
10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy- jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych Walne zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 124

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki. W razie zgłoszenia więcej niż jednej poprawki w tej samej sprawie, w pierwszej kolejności poddawany pod głosowanie wniosek najdalej idący. To, który z wniosków należy uznać za najdalej idący oraz kolejność głosowania poprawek określa przewodniczący.
3. Za przegłosowaną uznaje się poprawkę, która uzyskała wymaganą Statutem lub ustawą większość do uchwalenia danej uchwały- w takiej sytuacji dalszych poprawek nie poddaje się pod głosowanie. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

czp *JS*



4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 125

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”.

3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy po zaparafowaniu karty przez przewodniczącego.

4. Przed rozpoczęciem głosowania tajnego, przewodniczący zarządza przeliczenie członków biorących udział w walnym Zgromadzeniu, a komisja mandatowo-skrutacyjna sprawdza czy urna, do której zbierane są głosy jest pusta. Odbiór karty do głosowania członek potwierdza swoim podpisem w osobnej rubryce na liście członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 126

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 9 spośród członków spółdzielni.

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

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.

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

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata
- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:



- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

7. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach Spółdzielni.

8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Głosujący umieszcza na karcie do głosowania znak X w rubryce przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata lub kandydatów. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

9 Głos jest nieważny, jeżeli:

- zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję wyborczą,
- karta wyborcza jest przekreślona,
- głosujący znak X umieścił przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba członków rady,
- na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą,
- karta została uszkodzona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos.

10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna:

- otwiera urnę,
- ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
- ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby lub za odwołaniem i przeciwko odwołaniu danej osoby.

Protokół z tych czynności komisja przekazuje przewodniczącemu Walnego Zebrania.

11. Przewodniczący na podstawie protokołu, o którym mowa w ust.10 ogłasza wyniki głosowania poprzez wskazanie liczby głosów oddanych za wyborem danej osoby do Rady Nadzorczej lub też liczby głosów oddanych za i przeciwko odwołaniu członka Rady lub Zarządu. Ponadto przewodniczący ogłasza kto nie został wybrany na członka Rady w kolejności wg. liczby głosów.

12. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów.

13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 127

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile



w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 127, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 128

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 126 statutu.

§ 129

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanego Walnego Zgromadzenia.

§ 130

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania.

§ 131

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 132

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują także te uchwały.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.



5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Zapis nagrania przechowywany jest przez Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 133

1. Uchwały Walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
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 nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania- w ciągu sześciu tygodniom dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia .
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

III. RADA NADZORCZA

§ 134

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 135

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do walnego zgromadzenia, które dokona wyboru rady na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.



Handwritten signatures and initials.

4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną

§ 136

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) pisemnej rezygnacji,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej,
 - 5) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 6) skazania prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo, zakazującym sprawowania funkcji w Radzie,
 - 7) śmierci.

§ 137

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś wchodzi kandydat, który uzyskał w wyborach największą liczbę głosów. W przypadku braku takich osób, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, w przypadkach, o których mowa w § 136 mandat wygasa z dniem zaistnienia zdarzenia skutkującego wygaśnięciem mandatu.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu z uwagi na pisemną rezygnację członka Rady Nadzorczej, mandat wygasa z dniem wskazanym w oświadczeniu o rezygnacji, nie później jednak niż z dniem dojścia oświadczenia o rezygnacji do wiadomości Spółdzielni.

§ 138

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą sprawy wymienione w Prawie Spółdzielczym i Ustawie a w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

[Signature]



- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, oraz uchwał o wygaśnięciu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu, oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym z prezesem i jego zastępcami,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,
- 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 17) podejmowanie uchwał o przejmowaniu na własność przez spółdzielnię lokali mieszkalnych w ramach postępowania egzekucyjnego,
- 18) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

2. Ponadto do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie w szczególności następujących regulaminów:

- 1) przyjmowania członków,
- 2) ustanawiania praw do lokali,
- 3) zamiany mieszkań,
- 4) rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 5) rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 6) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 7) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, w tym zasad uzupełniania tych wkładów w przypadku dokonywania modernizacji,
- 8) rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali,
- 9) zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w § 154 Statutu,
- 10) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo usługowe,
- 11) zlecanie dostaw i usług obcym wykonawcom, ze szczególnym uwzględnieniem stosowania trybu przetargu nieograniczonego,
- 12) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 13) porządku domowego,
- 14) pracy Zarządu,
- 15) pracy komisji Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu,



3. Rada Nadzorcza przygotowuje i przedkłada do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu projekt regulaminu Rady Nadzorczej.
4. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 139

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał, co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem).
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu członkowie związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 140

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) zastępca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 141

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości;



- 15 % dla przewodniczącego
 - 12% dla sekretarza
 - 10 % dla pozostałych członków
- minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 142

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IV. ZARZĄD

§ 143

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy bądź zastępców.
3. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji. Rezygnacja jest skuteczna z chwilą dojścia do wiadomości Rady Nadzorczej.

§ 144

1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego członków wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
2. Wybór prezesa następuje po przeprowadzeniu konkursu, o którego terminie należy poinformować w prasie lokalnej, w siedzibie spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem rozpoczęcia konkursu.
3. Wybór pozostałych członków zarządu następuje na wniosek prezesa Zarządu lub w drodze przeprowadzenia konkursu. Decyzję o sposobie wyboru członka podejmuje Rada.
4. Wniosek o odwołanie członka Zarządu podlega rozpoznaniu przez Radę.

§ 145

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Rada Nadzorcza może z ważnych przyczyn odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Czynności z zakresu stosunku pracy są dokonywane wobec członków Zarządu przez Przewodniczącego Rady, upoważnionego do ich dokonywania stosowną uchwałą Rady, w której wskazuje się zakres udzielonego upoważnienia.

[Signature]



§146

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym, Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
 - 2) zawieranie z członkami umów o:
 - a) budowę lokali,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów najmu oraz dzierżawy gruntów,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie
 - 10) udzielanie stałych pełnomocnictw,
 - 11) pokrywanie strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
 - 11) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej, organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

2. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu.

3. Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności za poprzedni rok obrachunkowy.

§ 147

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności- przez zastępcę prezesa, co najmniej raz w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 148

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik, prokurent).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.



3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

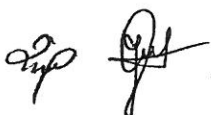
§ 149

Zarząd Spółdzielni może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju, w tym pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do szczególnych czynności.

V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 150

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady lub Zarządu:
 - 1) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 4 i 5 niniejszego Statutu,
 - 2) zawarł ze Spółdzielnią umowę świadczenie usług lub dostawy.
7. Dokonując wyborów członków Rady i Zarządu należy uwzględniać kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.
8. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust.5- Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
9. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.



§ 151

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

Rozdział 11. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 152

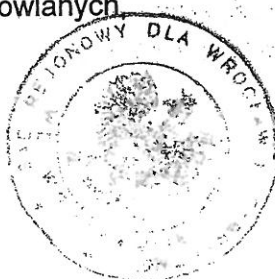
1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo-finansowy uchwalany przez Radę na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd i przekładanego Radzie do 31 grudnia poprzedniego roku obrachunkowego.
3. Rada uchwała plan rzeczowo-finansowy w terminie do końca lutego każdego roku objętego tym planem.
4. W okresie poprzedzającym uchwalenie planu rzeczowo-finansowego podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej przez Zarząd jest projekt o którym mowa w ust.2, który uznaje się w tym okresie za prowizorium planu rzeczowo-finansowego, z zastrzeżeniem, że podjęcie decyzji (uchwały) skutkującej powstaniem lub zmianą zobowiązania przekraczającego kwotę 20 000 zł wymaga uprzedniej opinii Rady.
5. Wystąpienie w ciągu roku istotnych, niezależnych od Spółdzielni, zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawę do dokonania korekty planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni, jak również do korekty rozliczania kosztów, a także zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych oraz innych opłat za używanie lokali.

§ 153

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową następująco - różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§154

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusz modernizacyjny.



[Handwritten signatures]

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy- Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy- Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady oraz odrębnych przepisów.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę.

§ 155

1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:

- 1) przetargu nieograniczonego- podlegającego ogłoszeniu w prasie lokalnej lub krajowej,
- 2) zapytanie ofertowe z zachowaniem konkurencji,
- 3) zamówienia z wolnej ręki- udzielane tylko jednemu wykonawcy lub dostawcy.

2. Szczegółowe warunki udzielania zamówień, w tym określenie kryteriów wyboru trybu udzielania zamówienia określa regulamin uchwalony przez Radę.

3. Organy Spółdzielni, a w szczególności Zarząd i Rada, przed podjęciem uchwał, zawarciem umowy lub przy innych czynnościach tego wymagających mogą wystąpić o opinie prawną do radcy prawnego, jak również wystąpić o opinię eksperta lub rzeczoznawcy z dziedziny, której dotyczy planowana czynność.

Umowy i uchwały powinny być parafowane przez radcę prawnego działającego na rzecz Spółdzielni i stwierdzającego swoim podpisem ich poprawność pod względem formalnym.

§ 156

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki innych niż wymieniony w § 113 ust.7 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 157

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 158

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z funduszu remontowego.



2. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

3. W czasie likwidacji Spółdzielni nie stosuje się przepisu ust.1 w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

§ 159

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3. Wpłaty na fundusz remontowy są składnikiem opłat eksploatacyjnych.

4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin określony przez Radę Nadzorczą.

§ 160

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Zarząd jest zobowiązany, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 31 marca każdego roku przedłożyć Radzie ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego każdej nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz narastająco od początku danego okresu rozliczeniowego, a nadto przedstawić informację dotyczącą planowanych wpływów i wydatków na bieżący rok obrachunkowy.

2. Kwota niewykorzystanych środków funduszu remontowego zgromadzonych w danym roku obrachunkowym przechodzi do rozliczeń w roku następnym.

3. W przypadku gdy po zakończeniu okresu obrachunkowego koszty przekroczą przychody z danej nieruchomości, Rada może podjąć uchwałę o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy i eksploatację.

4. W przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej bądź też w razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z danego osiedla zostanie utworzona nowa spółdzielnia, wspólnota mieszkaniowa lub nowo powstała spółdzielnia obowiązana jest do zapłaty na rzecz Spółdzielni kwoty, o którą koszty danej nieruchomości (osiedla) przekroczą przychody. W przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, Spółdzielnia obowiązana jest zapłacić wspólnocie lub nowo powstałej spółdzielni, w terminie 6 miesięcy, kwotę odpowiadającą wysokości nadwyżki.

§ 161

Rada określa szczegółowe zasady na jakich członkowie partycypują w kosztach modernizacji oraz wymiany dźwigów osobowych w poszczególnych nieruchomościach.



§ 162

W przypadku likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym w zależności od wysokości wkładu wniesionego przez byłego członka.

§ 163

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowi badania, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

Rozdział 12. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 164

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział 13. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 165

W sprawach wszczętych, a nie zakończonych przed wejściem w życie niniejszego Statutu stosuje się przepisy Statutu dotychczasowego.



§ 166

1. Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu dotychczasowego zachowują moc w takiej części, w jakiej są zgodne z niniejszym Statutem.
2. Przepisy regulaminów sprzeczne z postanowieniami niniejszego Statutu wymagają zmiany przez Radę lub Zarząd w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od prawomocnego wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 167

Zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 168

Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, traci moc poprzednio obowiązujący Statut uchwalony uchwałą 23/2016 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Nowej Rudzie z dnia 25 czerwca 2016 roku.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków


Jan Aniszewski

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków


Jadwiga Ziemska



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 180621
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 26.11.2018

Podpis

Z-ca Kierownika Sekretariatu
IX Wydziału Gospodarczego
Krajowego Rejestru Sądowego
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej

Krystyna Piszczotka