



STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"DIAMENT"
W PIEKARACH ŚLĄSKICH

(

(

...

Spis treści

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I	Postanowienia ogólne.	str. 1
DZIAŁ II	Członkowie	str. 2
Rozdział 1.	Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.	str. 2
Rozdział 2.	Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych.	str. 4
Rozdział 3.	Rejestr członków.	str. 5
DZIAŁ III	Prawa i obowiązki członków	str. 6
DZIAŁ IV	Ustanie członkostwa	str. 8
Rozdział 1.	Wystąpienie członka spółdzielni za wypowiedzeniem.	str. 9
Rozdział 2.	Ustanie członkostwa z mocy prawa.	str. 9
Rozdział 3.	Skreślenie z rejestru członków.	str.10
DZIAŁ V	Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	str.10
DZIAŁ VI	Organy Spółdzielni	str.12
Rozdział 1.	Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	str.13
Rozdział 2.	Rada Nadzorcza	str.16
Rozdział 3.	Zarząd	str.19
Rozdział 4.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str.21
DZIAŁ VII	Gospodarka Spółdzielni i jej fundusze	str.22
DZIAŁ VIII	Lustracja	str.23

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I	Prawa do lokalu	str.24
DZIAŁ II	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str.25
Rozdział 1.	Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.	str.26
DZIAŁ III	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str.29
Rozdział 1.	Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.	str.30
DZIAŁ IV	Prawo odrębnej własności lokalu	str.32
DZIAŁ V	Najem lokali	str.37
DZIAŁ VI	Używanie lokali i opłaty	str.37
DZIAŁ VII	Przepisy przejściowe i końcowe	str.40



(

(



CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Diamant", zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Spółdzielnia działa pod adresem: Piekary Śląskie, ul. Ogrodowa 17K
2. Terenem działania spółdzielni jest województwo śląskie.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i udzielanie pomocy członkom w realizacji inwestycji mieszkaniowych;
 - 4) budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 6) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 7) zarządzanie na zlecenie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 8) zarządzanie na zlecenie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - 9) obsługa nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych stanowiących mienie spółdzielni;
 - 10) prowadzenie działalności spółdzielczej, oświatowej i kulturalnej;
 - 11) realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
 - 12) prowadzenie działalności gospodarczej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 13) zagospodarowanie, wynajem i pozostała obsługa nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać

umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomością, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z celem, o którym mowa wyżej w ust.2.

4. Dochody spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów przeznacza się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, inne cele statutowe.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 roku — o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 845), ustawy z dnia 16.09.1982 roku — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560), innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu i ustanowionych na jego podstawie regulaminów.

DZIAŁ II: CZŁONKOWIE

Rozdział 1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 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.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego 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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, 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, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) Imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10, członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami Spółdzielni.
16. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów od 9.09.2017r.

Rozdział 2. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych.

§ 6

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy, o których mowa w art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;



- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie na członka Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarząd lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
12. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.13 i pozostają członkami spółdzielni.
15. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

Rozdział 3. Rejestr członków.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/ w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) zmiany danych określonych w punktach 1-8;
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

DZIAŁ III - PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
 - 2) Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
 - 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu lub jego części, jeżeli podział taki miał miejsce.
 - 4) Prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad określonych spraw.
 - 5) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
 - 6) Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz w pożytkach i innych przychodach z działalności własnej spółdzielni.
 - 7) Prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8) Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 9) Statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni.
 - 10) Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
 - 11) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie.



- 12) Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 13) Prawo do korzystania z odpłatnych usług spółdzielni na zasadach określonych w odpowiednich regulaminach.
 - a) członkowie spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
- 14) Prawo do ustanowienia na jego rzecz:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego
- 15) Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.
- 16) O zmianie wysokości opłat spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 15, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 16¹) W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w pkt. 15, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 17) Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Na spółdzielni spoczywa ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat.

§ 9

Członek spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadających na ich lokale oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu.
3. Uczestniczyć w wydatkach w części przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi – poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Za opłaty, o których mowa odpowiada solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Odpowiedzialność osób, o których mowa ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Zawiadomić spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie i oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni.
7. W razie awarii wywołującej lub zagrażającej bezpośrednio powstawaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana 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.
8. 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.
9. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
10. 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.
11. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
12. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za użytkowanie lokalu dotychczasowego.
13. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie i przestrzegać ściśle regulaminu porządku domowego.
14. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.

DZIAŁ IV - USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 4) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 7) likwidacji Spółdzielni.

Rozdział 1. Wystąpienie członka spółdzielni za wypowiedzeniem.

§ 11

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Rozdział 2. Ustanie członkostwa z mocy prawa.

§ 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi

na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

Rozdział 3. Skreślenie z rejestru członków.

§ 13

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

DZIAŁ V: POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 14

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o treści uchwały.
2. Postępowaniem wewnątrz spółdzielczym nie mogą być objęte sprawy dotyczące praw i obowiązków wynikających ze stosunków prawnych między spółdzielnią a członkiem.
3. Wnioski członków skierowane do Zarządu spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienia i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 15

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.



§ 16

Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia decyzji, tj. – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 17

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów statutowych, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.

§ 18

1. Wniesienie odwołania do organów spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrz spółdzielczego, jednakże na okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego.

§ 19

1. Zasady doręczania korespondencji do Dysponentów lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ilekroć mowa jest o:
 - 1) Dysponencie lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć:
 - a) posiadacza prawa odrębnej własności z członkostwem i bez członkostwa w Spółdzielni,
 - b) posiadacza własnościowego prawa do lokalu z członkostwem i bez członkostwa w Spółdzielni,
 - c) posiadacza lokatorskiego prawa do lokalu,
 - d) najemcę,
 - e) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - 2) Pracowniku – należy przez to rozumieć jako upoważnionego przez Zarząd pracownika Spółdzielni,
 - 3) Gospodarzu budynku – należy przez to rozumieć osobę wykonującą usługi utrzymania czystości na nieruchomości lub upoważnionego pracownika firmy sprzątającej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
3. Korespondencja bieżąca dotycząca w szczególności:
 - 1) opłat eksploatacyjnych,
 - 2) zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i zaliczek,
 - 3) rozliczania zaliczek i opłat,
 - 4) spraw technicznych i administracyjnych,
 - 5) faktur,

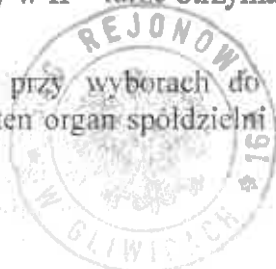


- 6) innych związanych z użytkowaniem lokalu,
umieszczana będzie przez gospodarza budynku lub innego pracownika w odbiorczej skrzynce pocztowej EURO z potwierdzeniem przez niego własnoręcznym czytelnym podpisem na imiennej liście mieszkańców.
4. Korespondencja dotycząca:
- 1) informacji i komunikatów, w tym informacje o odczytach urządzeń służących do pomiaru zużycia mediów,
 - 2) bieżących spraw porządkowych
- umieszczana będzie przez gospodarza budynku lub innego pracownika poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, informacje te mogą również zostać zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Informacja o doręczeniu korespondencji do skrzynek pocztowych podawana będzie do wiadomości mieszkańców poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych.
6. Umieszczenie korespondencji w skrzynkach pocztowych EURO w sposób określony w ust. 3 i ust. 4 traktowane jest jako skuteczne doręczenie.
7. Dysponenci lokali mieszkalnych, którzy nie mogą odbierać korespondencji z przypisanych do ich lokali mieszkalnych skrzynek EURO, mogą skorzystać z doręczenia korespondencji drogą elektroniczną poprzez złożenie pisemnego oświadczenia osobiście w siedzibie Spółdzielni, w którym wyrażą zgodę na przysyłanie im korespondencji, o której mowa w ust.3 na elektroniczną skrzynkę pocztową podając swój adres e-mail.
8. Korespondencję elektroniczną uważa się za doręczoną skutecznie z dniem wysłania przez Spółdzielnię wiadomości e-mail.

DZIAŁ VI: ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 20

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I – turze wyborów otrzymali, kolejno największą liczbę głosów oddanych. Jeżeli w I – turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się II – turę wyborów. Do II – tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I – turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I – turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II – turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez ten organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.



5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

§ 21

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni zwoływanym przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie - nadzwyczajne, zwołuje Zarząd także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków spółdzielni
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Jeśli Zarząd nie zwoła zebrania zgodnie z postanowieniami zawartymi w ust. 1, 2 i 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków spółdzielni, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie spółdzielni są powiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie i w zasobach spółdzielni lub przez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz na internetowej stronie spółdzielni.
6. 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.

§ 22

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
- 4¹. 1. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 2) adwokat lub radca prawny,
 - 3) inny członek tej samej spółdzielni
2. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, tj. kary grzywny, że spełnia wymóg, że jest osobą bliską stosownie do treści § 22 ust. 4¹ pkt 1 podpunkt 1 Statutu. W/w oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu:
„Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”
Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego w/w oświadczenia, jest nieważne.
3. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym

- mowa wyżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
 5. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
 6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego zgromadzenia.
 7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
 8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego zgromadzenia.
 9. Moment odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywany w porządku obrad. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika. Pełnomocnik zobowiązany jest do posiadania przy sobie pełnomocnictwa i okazania go do wglądu.
 10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
 11. 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.
 12. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 13. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 14. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 12, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
 15. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
 16. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący obrad
 - 2) Sekretarz
 - 3) Dwóch członków prezydium



Prezydium kieruje szczegółowym porządkiem obrad.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu połustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego lub sposobu pokrycia strat)
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, może nastąpić zwykłą większością głosów na wniosek Zarządu zaakceptowany przez wcześniej udzieloną zgodę Rady Nadzorczej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni przy udziale co najmniej 50 % członków spółdzielni
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
 - 10) uchwalanie zmian do Statutu
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie
 - 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona
 - 13) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
 - 1) 2 osobową komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie obliczania wyników głosowań i podawanie ich Przewodniczącemu,
 - 2) 2 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia zgłoszonych wniosków pod względem formalnym i rzeczowym,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby – celem wykonania prac i czynności określonych szczegółowo w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnych obrad Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na obradach Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jego organy. Treści uchwał dostępne są dla każdego członka w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 28

Przepisy dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 21 ust. 2.

§ 29

1. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
2. Jeżeli liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 30

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie.
Liczbę mandatów do Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie w oparciu o stan członków spółdzielni na dzień 1 stycznia danego roku, w którym przeprowadzane są wybory.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w jej posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń liczone w stosunku do minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10. 10. 2002 r. w następującej wysokości:

1) Przewodniczący Rady	50 %
2) Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji stałych	40 %
3) Członkowie Rady	25 %
5. W czasie dokonywania wyborów kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenie:
 - 1) dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego,
 - 2) o niekaralności,
 - 3) w szczególności spełniania warunków określonych w art. 56 i 57 Prawa Spółdzielczego,
 - 4) o nie zaleganiu z opłatami na rzecz Spółdzielni.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład i upływa po Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się po 3 latach od wyboru.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie. Uchwała o odwołaniu może być podjęta w obecności co najmniej 50 % uprawnionych do głosowania członków
 - 2) zrzeczenia się mandatu
 - 3) ustania członkostwa w spółdzielni

§ 32

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich

- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią, członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych
 - 9) wybieranie biegłego rewidenta do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców większością kwalifikowaną 2/3 pełnego składu osobowego Rady
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu
 - 12) zwoływania Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie
 - 13) uchwalanie regulaminu Zarządu
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu
 - 15) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów lub pożyczek
 - 16) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu
 - 17) uczestniczenie w lustracji spółdzielni przeprowadzonej przez lustratora i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych oraz przedstawienie wniosków polustracyjnych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 33

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po ogłoszeniu jej składu na Walnym Zgromadzeniu zwołuje Przewodniczący obrad w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 34

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi:
 - 1) przewodniczący
 - 2) zastępca przewodniczącego



3). sekretarz

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady, stałych Komisji Rady Nadzorczej oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione w okresie między posiedzeniami Rady Nadzorczej do podejmowania czynności określonych w § 32 ust.1 pkt.2, litera c/.
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 35

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowanie i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3. Zarząd

§ 36

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych innym organom spółdzielni w Ustawie lub Statucie.

§ 37

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa wybranego przez Radę Nadzorczą. Wybór Prezesa spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu. Wyboru zastępców dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa.
2. Prezes i Zastępcy prezesa stanowią kierownictwo spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien mieć umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych oraz co najmniej pięcioletni staż na stanowiskach kierowniczych.
4. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień Statutu wybiera członków Zarządu. Odwołanie następuje kwalifikowaną większością głosów uprawnionych do głosowania, tj. 2/3. Walne Zgromadzenie jest również obowiązane uzasadnić swoją decyzję.

§ 38

(uchylony)

§ 39

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.



2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy.

§ 40

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenie woli, o którym mowa w pkt. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenie pisemne skierowane do spółdzielni i złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 41

1. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawierania umów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej
 - 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów, programów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
 - 5) zabezpieczenie majątku spółdzielni
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej
 - 8) udzielanie pełnomocnictw
 - 9) współdziałanie z organami administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi
 - 10) składanie sprawozdań ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie uznania należności Spółdzielni za nieściągalne, po wcześniejszym udzieleniu informacji Radzie Nadzorczej o zamiarze podjęcia uchwały w wyżej wymienionym przedmiotowym zakresie



- 12) nabywanie, zbywanie, likwidacja środków trwałych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej
- 13) uchwalanie regulaminu Wynagradzania Pracowników, Regulaminu Pracy Spółdzielni oraz i innych regulaminów nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
- 14) ustalanie jednostkowych stawek opłat za korzystanie z mienia Spółdzielni, za usługi i pozostałe świadczenia, nie zastrzeżone do kompetencji innych organów

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 42

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w obowiązujących przepisach.

§ 43

W wypadku naruszenia przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 42 ust. 3 Rada Nadzorcza lub Zarząd może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

Termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszonego członka następuje w ciągu 1 miesiąca od daty stwierdzenia faktu naruszenia zakazu konkurencji. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.

§ 44

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

§ 45

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator, w przypadku, gdy Spółdzielnia jest postawiona w stan likwidacji, odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

DZIAŁ VII: GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I JEJ FUNDUSZE

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 47

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 99 ust. 10 – 12, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 48

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są; (
 - 1) fundusz remontowy – prowadzony odrębnie dla każdej nieruchomości,
 - 2) fundusz zasobowy – powstający części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.

§ 49

1. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 48 oraz § 49 (określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości – uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 51

Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nimi.



§ 52

1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, funduszu na spłatę kredytu i odsetek.
2. Szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów, ustaw i postanowień Statutu określić może w razie potrzeby regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII: LUSTRACJA

§ 53

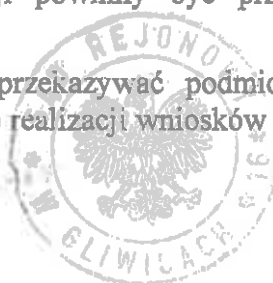
1. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
 - 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości w działalności spółdzielni.
2. Spółdzielnia w okresie budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza corocznie.
 3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji w całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.
 4. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

§ 54

1. W sprawach dotyczących wyznaczania, odwołania lub pozbawienia uprawnień lustratora, zachowania tajemnicy wiadomości o działalności Spółdzielni uzyskanych w trakcie lustracji, udostępniania do przeglądu księgi i dokumentów, uzyskiwania wyjaśnień od organów i pracowników Spółdzielni, sporządzania dokumentu lustracyjnego i innych spraw związanych z lustracjami obowiązują przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze i przepisy wydane na jego podstawie.
2. Zarząd spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu protokoły lustracji do wglądu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.



5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo:
 - 1) żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni;
 - 2) w przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji.
 - 3) w przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji nakazać jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.
6. Lustracja, o której mowa w ust. 5 pkt. 2 może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
7. Lustrację, o której mowa w ust. 5 pkt. 2 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od otrzymania wniosku ministra.
8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I: PRAWA DO LOKALU

§ 55

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - 1) ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - 2) ustanowić prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych
 - 3) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez spółdzielnie wybudowanych lub nabytych.
3. Jeżeli członek spółdzielni, który zajmuje lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wystąpi o zmianę tego lokalu na inny lokal, do którego spółdzielcze prawo nie zostało jeszcze ustanowione lub prawo takie wygasło, spółdzielnia może ustanowić na jego rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu. Spółdzielcze prawo do lokalu zajmowanego dotychczas przez członka wygasa.
4. W przypadku zamiany lokalu członek spółdzielni zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy. W poczet wkładu, który członek obowiązany jest wnieść zalicza się wniesiony przez członka na lokal dotychczas przez niego zajmowany wkład mieszkaniowy ustalony zgodnie z § 59 ust. 1 albo wkład budowlany ustalony zgodnie z § 81 Statutu.



§ 56

Kolejność ustanowienia na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.

DZIAŁ II: SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między-osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać, w szczególności:
 - 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 lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,

- b) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 59

Osoba, o której mowa w § 58 ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w § 58 ust. 2 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 § 58 ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 60

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w przedmiotowej ustawie.

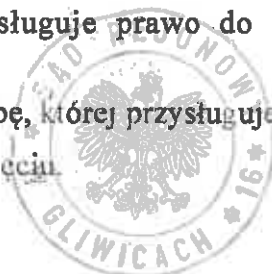
§ 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Rozdział 1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.



- 1.1 Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 ust.9 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
- 1.2 Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 99 ust.9, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
- 1.3 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.
- 1.4 Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1.2 i 1.3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu uzyskana w drodze przetargu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 2.
6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 2 pkt. 1 statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 63

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 § 99 ust.9

§ 64

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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 okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa §99 ust.9.
6. 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.

7. 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.

§ 66

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

DZIAŁ III: SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem, rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notarialnego notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 68

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub osoba nie będąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 70

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

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

§ 71

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

Rozdział 1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 72

W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie lokalu, rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie przewidzianym przepisami KPC, żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, przy czym właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

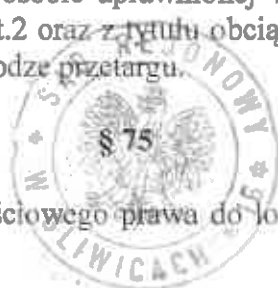
§ 73

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

§ 74

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 73 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

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



§ 76

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 i §100
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 77

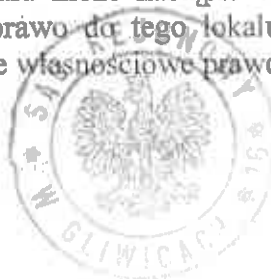
1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez te osoby stosownych opłat, przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 78

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczące korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 79

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



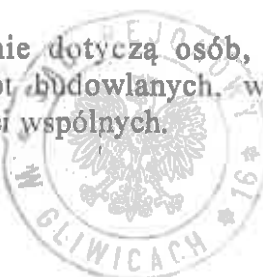
§ 80

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności a rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003r. stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego rozdziału, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

. DZIAŁ IV: PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 81

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne warunki a w szczególności:
 - a/ rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek
 - b/ termin wpłat wkładu budowlanego
 - c/ ostateczny termin rozliczenia kosztów budowy lokalu – nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania
 - d/ terminu ustanowienia na rzecz osoby odrębnej własności lokalu
 - e/ koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu
 - 6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez osobę lub spółdzielnię z zachowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.



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

§ 82

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

§ 83

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84

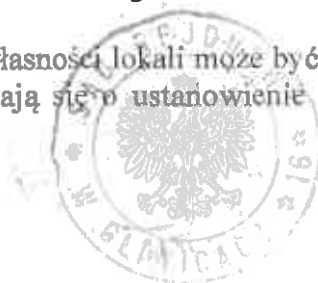
1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje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

§ 85

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 86

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi



z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

§ 87

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

§ 88

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 89

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.



4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3. Nie wcześniej jednak niż w terminie 7 dni od wskazania rachunku bankowego, a który należy dokonać zwrotu.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 90

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza / Zarząd w uchwałach.

§ 91

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 92

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem 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 wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

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

2. 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 których mowa w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
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. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. późn. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
6. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
7. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
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 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.



DZIAŁ V: NAJEM LOKALI

§ 93

1. Spółdzielnia może oddawać osobom fizycznym i prawnym w najem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe, inne pomieszczenia oraz działki gruntu.
2. Najemcami lokali o których mowa w ust. 1 mogą być zarówno członkowie spółdzielni jak też inne osoby fizyczne oraz osoby prawne o pełnej zdolności do czynności prawnych.
3. Decyzję o przyznaniu lokalu mieszkalnego na wynajem podejmuje Zarząd spółdzielni.
4. Najemcą lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni może być osoba prawna, która najmowany lokal przeznaczy na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników lub potrzeb związanych z jej działalnością.

§ 94

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie spółdzielni.

§ 95

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, które zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna, być sporządzona w formie pisemnej.

§ 96

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu jak również urządzeń w nim się znajdujących.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 97

W sprawach nieobjętych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i innych ustaw.

DZIAŁ VI: UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

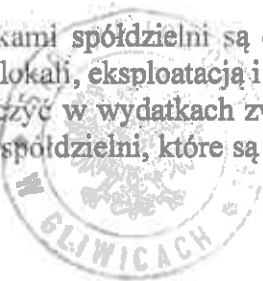
§ 98

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu uzależniona jest od zgody spółdzielni i uzyskanego pozwolenia zgodnie z ustawą prawo budowlane.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1. Członkowie spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.



2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokali, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypację w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokali, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie partycypują w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.
5. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
6. Koszty wymienione w ust. 2, a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów spółdzielni.
7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu, wyposażenia mieszkań i budynku, charakteru lokalizacji, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań członków wynikających z § 9 Statutu.
8. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności spółdzielni (na przykład dzierżawa gruntu).
9. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
10. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
11. Członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
12. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Do chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 9 albo 11.
13. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania



przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z wyłączeniem pożytków i innych przychodów.

14. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali, niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 100

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 101

1. Opłaty, o których mowa w § 99 i § 100 Statutu, członek uiszcza z góry do 20 dnia miesiąca.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni oraz najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych nie będący członkami spółdzielni wnoszą opłaty o których mowa w § 99 i § 100 Statutu co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
3. Za opłaty o których mowa w § 99 ust. 9 – 11 i 13, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Od niezapłaconych terminowo należności, o których mowa w § 99 i § 100 Statutu pobiera się odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
5. Członek ani osoba niebędąca członkiem nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
6. W przypadkach szczególnych ze względu na zasady współżycia społecznego, Zarząd może wyrazić zgodę na rozłożenie spłaty zadłużenia w ratach na podstawie zawartej ugody.

§ 102

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego, z członkiem obejmującym lokal.



DZIAŁ VII: PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 103

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do garaży stosuje się odpowiednio stosowane postanowienia Statutu, w zależności od tego, czy prawo to było związane z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego lub z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do garażu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności garażu na zasadach art. 39 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postępowania wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9.09.2017r. dotyczące:
 - 1) wykluczenia,
 - 2) wykreślenia,
 - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel, najemca lokalu zakładowego lub założyciel,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,Zarząd Spółdzielni umarza.

§ 104

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 105

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia jego zarejestrowania.



Statut Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym
w Gliwicach - Wydział X Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem
KRS 0000095457

Gliwice,
dnia

17. 09. 2026

Kierownik Sekretariatu Wydziału

Janina Myśli