

STATUT

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa i w dalszej treści zwana jest „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze / Dz.U. z 1995r Nr 54 poz.288 z późniejszymi zmianami / ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych / Dz.U z 2001r Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami / i innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu/

§3

Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§4

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 2) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków.
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Spółdzielnia może także zaspakajać potrzeby społeczne i oświatowo-kulturalne swoich członków i ich rodzin, jeżeli te potrzeby wynikają z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku i są usankcjonowane uchwałami Walnego Zgromadzenia.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
1. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
2. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności),

§6

1. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub wspólnie ubiegają się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.
1. Osoba prawna jest członkiem spółdzielni jeżeli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
2. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

§ 7

Członkostwo w MSM powstaje z chwilą :

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
1. nabycia ekspektatywy własności,
2. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
3. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
4. upływu terminu 1 roku, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem okoliczności jak w pkt. 6;
5. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złożyła więcej niż jedna osoba.

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 brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego

- Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5. Prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
 6. Prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw.
 7. Prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie.
 8. Prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie.
 9. Prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
 10. Prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni.
 11. Prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów.
 12. Prawo przeglądania rejestru członków.
 13. Prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 14. Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.
 15. Prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
 16. Prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
 17. Prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
 18. Prawo żądania zawarcia umowy:
 - 1) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego i garażu,
 - 3) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 19. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 20. Prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
 21. Korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
5. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 9

Członek obowiązany jest:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię
4. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
6. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
7. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie.
8. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
9. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń.
10. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
11. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
12. Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

IV. USTANIE CZŁONOSTWA

§ 10

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

1. śmierci członka (ustania osoby prawnej),
2. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
3. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
5. zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub udziału w tym prawie;
6. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
7. w wypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm.

§ 11

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

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 12

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.

§13

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§14

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 15

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16

Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

1. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać

uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 17

Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

VI. PRAWA DO LOKALI

§ 18

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni- osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W wypadku zalegania z opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm.*, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania przez osoby korzystające z lokalu przeciwko porządkowi domowemu lub zachowania czyniącego korzystanie ze wspólnej nieruchomości uciążliwym – spółdzielnia może wystąpić do sądu o orzeczenie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Osobie, której lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu wygasło z powodu nieuiszczania opłat przysługuje roszczenie o ponowne jego ustanowienie jeżeli spłaciła spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami, a do przedmiotowego lokalu nie został ustanowiony tytuł prawny na rzecz innej osoby.

§21

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 odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.

§ 22

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

§23

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w wypadkach określonych w art. 11 *usm.* roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Do chwili zawiadomienia spółdzielni o rozstrzygnięciu sądu osoby pozostające wsporze

- odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu określonego przez Spółdzielnię do wystąpienia o rozstrzygnięcie do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 24

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

§ 25

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 23 Statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

§ 26

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

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
2. Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
3. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 68 Statutu.

§ 27

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

§ 28

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 26 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającą odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 29

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 23 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 30

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

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO / DOMU JEDNORODZINNEGO / LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM .

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

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

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

§ 34

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 68, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 35

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 36

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

§ 37

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. prawa do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu .

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady :

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

Spółdzielnia sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela .
Pełnomocnik / przedstawiciel / upoważniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu .

1. W razie śmierci jednego z małżonków , którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio .
2. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych , wniesieniu przez członka tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów , Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek .
3. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków jeżeli prawo do domu przysługuje im wspólnie .
4. Koszty przeniesienia własności domu obciążają członka Spółdzielni na rzecz , którego dokonuje się przeniesienia własności domu .

§ 38

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokali pokrywają członkowie wnioskujący przeniesienie na nich własności tych lokali .
1. Za koszty wymienione w ust. 1 uważa się wszelkie koszty związane z wyodrębnieniem własności lokali nie podlegające refundacji Skarbu Państwa .
2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów , o których mowa w ust. 1 i 2 określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§ 39

Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1. Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 68 statutu.

§ 40

Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 39 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 41

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 42

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, póź. 1361 z póź. zm.)

§ 43

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

§ 44

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu. Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

1. Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 68 statutu.

§ 45

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 44, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 usm.

§ 46

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

C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

§ 47

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
4. Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5. Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 48

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 47 pkt 1 i 5, 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.

§ 50

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 51

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 69 Statutu.

§ 52

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

§ 53

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§54

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 55

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

§ 56

Przepisy § 47-54 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

VII ZAMIANA LOKALI

§ 57

Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może być dokonywana w następujących formach:

1. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu zamiana dokonywana jest między zainteresowanymi stronami w formie aktu notarialnego,
2. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego możliwe jest:
 - a) ustanowienie prawa do innego lokalu mieszkalnego należącego do zasobów Spółdzielni w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego,
 - b) zamiana lokali w ramach Spółdzielni pomiędzy jej członkami,
 - c) zamiana lokali między członkiem Spółdzielni, a inną osobą posiadającą tytuł do lokalu stanowiącego własność innego podmiotu/
3. W przypadkach określonych w pkt 2 konieczna jest zgoda właścicieli zamienianych lokali.

§ 58

Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może dokonywać zamiany, o której mowa w § 57 i zobowiązana jest umożliwić członkom dokonanie zamiany, o której mowa w § 57 pkt 2 jeżeli osoby zajmujące lokale nie stanowiące własności Spółdzielni spełniają wymogi Statutu.

§ 59

1. Zamiana lokali dokonywana w ramach Spółdzielni uzależniona jest od zgody Zarządu.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i właściciela lokalu wynajętego.

VIII. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU DO LOKALU WOLNEGO W SENSIE PRAWNYM.

§ 60

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 23 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 63 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 61

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 65 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 62

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

IX. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 63

1. Wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 68 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 23 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie

14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 65

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 66

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka. Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 67

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 nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

X . OPLĄTY ZA UŻYWANIE LOKALI, ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI.

§ 68

1. Członkowie Spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych , lokali użytkowych w tym garaży oraz prawo do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych są obowiązani uczestniczyć – poprzez

uiszczenie stosownych opłat wydatkach związanych :

- 1) Z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.
- 2) Z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Ponadto członkowie, o których mowa w ust. 1 uczestniczą w spłacie kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego wraz z odsetkami w częściach przypadających na zajmowany lokal.
3. 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 przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 69

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach poprzez uiszczanie stosownych opłat związanych z:

1. Z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali.
2. Z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
3. Z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 70

1. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem, o których mowa w § 68 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej / na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody /, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, ubezpieczenie nieruchomości/budynku/, wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 69 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej.
3. Opłaty określone w § 68 i 69 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 71

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z zastrzeżeniem ust 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 68 i 69 ustala się na podstawie :
 - 1) Planu kosztów zarządzania nieruchomościami.
 - 2) Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 3) Regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalanie wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Opłaty , o których mowa w § 68 ust 1 i 69 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela przedstawić kalkulację wysokości opłat .
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym , o którym mowa w Statucie oraz na drodze sądowej . W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 74

Od nie zapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 75

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem , a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach .
2. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenie z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków .
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza .

§ 76

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są nakłady nie zaliczane do kosztów inwestycji poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i

- wykończenie lokali mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali .
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu , zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych .
 3. Nakłady , o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków . W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu .
 4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu , płatności wymagane od użytkowników lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu .

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 77

Organami Spółdzielni są:

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

A. Walne Zgromadzenie

§ 78

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 79

- 1 Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Jeden pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.
3. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie, zawierać imię i nazwisko pełnomocnika i mocodawcy, datę Walnego Zgromadzenia oraz czytelny podpis udzielającego pełnomocnictwa.
4. 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.
5. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 273a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 4 pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "Jestem świadomy/ świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.". Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, jest nieważne.
6. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust 5 zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
8. Złożone pełnomocnictwo podlega dołączeniu do protokołu Walnego Zgromadzenia a lista pełnomocnictw jest odczytana po rozpoczęciu zebrania.

§ 80

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Podejmowanie uchwał w sprawie powołania przy Spółdzielni samodzielnego podmiotu do zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.
3. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
4. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
5. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
9. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
11. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
12. Uchwalanie zmian Statutu.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
14. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
15. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
16. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
17. Podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym określania udziału członków w pokrywaniu kosztów tej działalności.

§ 81

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

aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - Członkowie Spółdzielni przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz klatkach schodowych budynków wielorodzinnych.
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

§ 83

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 82 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych

członków spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować wszystkie głosowania i uchwały objęte porządkiem obrad drogą elektroniczną, za pomocą urządzenia i systemu służącego do oddawania i liczenia głosów, z zachowaniem możliwości tajnego głosowania, w tym również wyborów Rady Nadzorczej.
6. Zasady przeprowadzania głosowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący
 - 2) zastępcę przewodniczącego
 - 3) sekretarzWyboru Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym. Otwierający obrady Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o sposobie głosowania (formie oddawania głosów) oraz wyjaśnia zasady głosowania. Po przeprowadzeniu wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, osoba otwierająca obrady przekazuje dalsze prowadzenie obrad Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał oraz zarządza głosowanie jawne w sprawie porządku obrad podanego do wiadomości członków w sposób określony w ustawie .
3. Prezydium kieruje pracami Walnego Zgromadzenia w oparciu o przyjęty porządek obrad i postanowienia Statutu. Obradami kieruje Przewodniczący.
4. Przewodniczący pilnuje porządku obrad, dyscyplinuje dyskusję, udziela głosu oraz go odbiera, gdy przemawiający odbiega od tematu, zachowuje się nieodpowiednio lub przekracza ustalony czas wypowiedzi.
Przewodniczący może zwrócić uwagę przemawiającemu, który w swoim wystąpieniu odbiega od przedmiotu obrad określonego w porządku obrad, przywołaniem mówcy „do rzeczy” .
Po dwukrotnym przywołaniu mówcy „do rzeczy” Przewodniczący może odebrać przemawiającemu głos.
Przewodniczący po uprzednim zwróceniu uwagi ma prawo przywołać mówcę „do porządku” jeżeli uniemożliwia on prowadzenie obrad. W przypadku nie zastosowania się przez mówcę do przywołania „ do porządku” Przewodniczący ma prawo ponownie przywołać mówcę „ do porządku” , stwierdzając, że uporczywie narusza on postanowienia Statutu, uniemożliwiając prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie wybiera 3-osobową komisję skrutacyjno-wyborczą oraz w miarę potrzeb inne komisje, których zadania określa Przewodniczący. Członkowie Komisji nie mogą kandydować na członków Rady Nadzorczej ani na delegatów na zjazd związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się oddzielnie

- nad każdym z członków.
7. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się wszystkie głosy oddane. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Poprawki do projektu uchwał należy najpierw poddać pod głosowanie, a następnie projekt uzupełniony tą poprawką, jeżeli została ona przyjęta w wyniku głosowania.
 8. Wynik głosowań jawnych ogłasza przewodniczący Zgromadzenia.
Tekst podjętych uchwał podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 86

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 87

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

B. RADA NADZORCZA

§ 88

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni .

§ 89

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Walne Zgromadzenie przed głosowaniem w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej podejmuje uchwałę określającą ilość członków Rady Nadzorczej wybieranych na daną kadencję.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą być równocześnie w ramach tej samej kadencji osoby pozostające ze sobą w związku małżeńskim, spokrewnione i powinowate do trzeciego stopnia. W przypadku dokonania wyboru osób pozostających w związku małżeńskim, spokrewnionych do trzeciego stopnia, w miejsce osoby , która uzyskała mniejszą ilość głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrany następny kandydat , który uzyskał w głosowaniu kolejno największą liczbę oddanych głosów. Osoby pozostające ze sobą w związku małżeńskim,

spokrewnione i powinowate do trzeciego stopnia nie mogą być również wybrane do składu Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji tejże Rady, w ramach uzupełnienia składu Rady.

§ 90

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają ustnie członkowie spółdzielni obecni na WZ
2. Kandydatów, którzy wyrażą zgodę na kandydowanie spisuje się wg. kolejności zgłoszeń
3. Przed głosowaniem kandydaci dokonują prezentacji. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom
4. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Zgromadzenia informuje uczestników o podstawowych zasadach prowadzenia wyborów.
5. Z zastrzeżeniem § 84 ust 5, gdy Walne Zgromadzenie postanowi o odstąpieniu od głosowania drogą elektroniczną, za pomocą urządzenia i systemu służącego do oddawania i liczenia głosów, wybory do Rady Nadzorczej można przeprowadzić się przy pomocy kart wyborczych oznaczonych pieczęcią Spółdzielni, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności członków komisji skrutacyjno-wyborczej.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje w liczbie co najmniej równej lub większej od ilości kandydatów zgłoszonych ponad liczbę osób wybieranych.
7. Oddane karty wyborcze bez skreśleń bądź takie na których głosujący pozostawił nazwiska nie skreślone w ilości większej niż ustalona liczba wybieranych, uznaje się za nieważne.
8. Komisja skrutacyjno-wyborcza przeprowadza tajne wybory na podstawie listy obecności. Oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania na każdego kandydata powinny być podane oddzielnie. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Komisji.
9. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali największą ilość ważnych głosów – nie mniej niż 50% oddanych głosów.
10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość ważnych głosów i spowoduje to przekroczenie listy wybranych w stosunku do liczby miejsc, przewodniczący Zgromadzenia zarządza wybory uzupełniające między tymi osobami. W takim przypadku do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
11. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały osadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury staje podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 91

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku po wyborze.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Przerwa w sprawowaniu funkcji członka Rady Nadzorczej po odbyciu dwóch pełnych lub niepełnych kadencji trwa 3 lata.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej pomimo upływu kadencji trwa do czasu wyboru kolejnej Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie.

§ 92

1. Oprócz członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie wybiera spośród członków Spółdzielni 3 zastępców członków Rady Nadzorczej.
2. Zastępcy członków Rady Nadzorczej wybierane są na Walnym Zgromadzeniu spośród osób, które kandydowały w wyborach do Rady Nadzorczej i otrzymały największą liczbę głosów po osobach, które weszły w skład Rady Nadzorczej.

§ 93

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. Odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru
2. Zrzeczenia się mandatu
3. Ustania członkostwa Spółdzielni

§ 94

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokona wyboru nowego członka do końca kadencji poprzednika.
2. Do czasu wyboru nowego członka Rady Nadzorczej, mandat członka Rady Nadzorczej uzyskuje zastępca członka Rady Nadzorczej, który uzyskał największą ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku jego rezygnacji kolejni zastępcy członka Rady Nadzorczej w kolejności stosownie do ilości otrzymanych głosów.

§ 95

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej.
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
 - b) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
 - d) przeprowadzenie 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 przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od decyzji 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 a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.

- 9) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni .
 - 10) Uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań
 - 11) Uchwalanie regulaminu Zarządu.
 - 12) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
 - 13) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków.
 - 14) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale .
 - 15) Uchwalanie Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 16) Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
 - 17) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
 - 18) Uchwalanie regulaminu porządku domowego.
 - 19) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale .
 - 20) Uchwalanie Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali .
 - 21) Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza na podstawie upoważnienia wyrażonego poprzez uchwałę określającego zakres i cel działania, może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu ze szczególnym uwzględnieniem wyników kontroli i oceny sprawozdań finansowych.

§ 96

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej co najmniej raz na miesiąc.

§ 97

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.

Członkowie mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady jako obserwatorzy, bez prawa głosu, z wyjątkiem obrad o charakterze niejawnym. Przewodniczący Rady lub zwołujący obrady o charakterze niejawnym jest zobowiązany podać powody niejawności obrad. Muszą one być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 98

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, i sekretarz .
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie działalności Rady .

§ 99

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne stałe Komisje lub czasowe.

§ 100

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej (miesięczny ryczałt) oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie..

C. ZARZĄD

§ 101

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym z Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy, wykształcenie wyższe lub średnie oraz znajomość problematyki mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może odwołać Członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może tych Członków Zarządu odwołać, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§102

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności :

- 1) Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokali.
- 2) Podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
- 3) Zawieranie umów o budowę lokali.
- 4) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
- 5) Zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu.
- 6) Sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej.
- 7) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
- 8) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
- 9) Sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
- 11) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
- 12) Udzielanie pełnomocnictw.
- 13) Współdziałanie z organami administracji samorządowej, państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 103

Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 104

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

§ 105

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

XII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 106

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 107

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy
 - 2) fundusz inwestycyjny
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1, 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta o ile została sporządzona, gdy wymagają tego przepisy prawa lub uchwała RN, powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.
Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.
Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie-
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

XIII.PRZEPISY KOŃCOWE

§ 109

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 110

Uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 listopada 2007 r. Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis do KRS 09.09.2009r

**Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie
w dniu 23 czerwca 2012r- Uchwała nr 9/2012 – Wpis do KRS - 28.08.2012r**

**Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie
w dniu 18 czerwca 2016r – Uchwała nr 1/2016 Wpis do KRS -12.09.2016r**

Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie
w dniu 7 października 2019r – Uchwały od 1 do 7 /2019 oraz 12/2019 i 17/2019.
Wpis do KRS – 13.11.2019r

Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie
w dniu 25 września 2021r – Uchwały od 13 do 15 /2021

Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2023r

- Uchwała nr 18/2023

Wpis do KRS -24.07.2023r

Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2024r

- Uchwała nr 19/2024

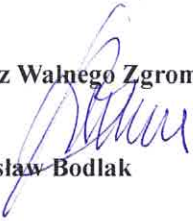
- Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 17 czerwca 2025r

- Uchwała nr 17/2025

- Zmiany do Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie w dniu 17 czerwca 2026r

- Uchwała nr 11/2026, Uchwała nr 12/2026, Uchwała nr 13/2026

Sekretarz Walnego Zgromadzenia


Bolesław Bodlak

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia


Wiesław Wawer