

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ

DEMOKRATA

W OSTROŁĘCE

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. SPÓŁDZIELNIA I JEJ STATUT	3
II. CZŁONKOWIE – ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
III. WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI	10
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
5.1. Walne Zgromadzenie	13
5.2. Rada Nadzorcza	21
5.3. Zarząd Spółdzielni	27
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	30

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

VII. TYTUŁY PRAWNE	32
7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	33
7.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	34
7.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	36
7.4. Odrębna własność lokalu (mieszkalnego i użytkowego)	36
7.5. Najem lokali	38
7.6. Zamiana lokali	39
VIII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....	39
8.1. Opłaty za używanie lokali	42
IX. ZASADY WNIOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	48
9.1. Wkłady mieszkaniowe	50
9.2. Wkłady budowlane	52
X. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	54
10.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ...	54
10.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	54
10.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	55
XI. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI	57
11.1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	61
11.2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	64
11.3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego	66
11.4. Rozliczenie z tytułu udziałów członkowskich, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	66
XII. PRZEPISY KOŃCOWE	68

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

I. SPÓŁDZIELNIA I JEJ STATUT

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko– Własnościowa „DEMOKRATA”.

§ 2

1. Siedziba Spółdzielni jest w Ostrołęce, przy ul. Insurekcyjnej 6.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego oraz związków gospodarczych.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni są:
 - 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

- 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
2. Dla realizacji zadań określonych w ust.1 Spółdzielnia:
- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. W ramach tej działalności:
- 1) nabywa nieruchomości budynkowe i gruntowe,
 - 2) prowadzi działalność remontowo – budowlaną,
 - 3) działalność w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych.

Dochody z tej działalności Spółdzielnia przeznacza na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 6

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanawiania na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub nabyła prawo do lokalu użytkowego w drodze umowy, licytacji lub przetargu i spełnia postanowienia Statutu.

§ 7

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jego nazwa i siedziba oraz ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny czy użytkowy) ubiega się oraz wysokość udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym piśmie - oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwójką członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu na członka.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej warunki w § 6.
6. Uchwała zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

8. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,. Członkowie ubezwłasnowolnieni i małoletni nie posiadają biernego prawa wyborczego,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami na jego podstawie, a także prawo żądania odpisu regulaminów,
- 4) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 5) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji a także prawo do otrzymywania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich urządzeń i świadczeń Spółdzielni, na zasadach odrębnie uregulowanych uchwałą zarządu Spółdzielni,
- 9) prawo do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia członków a także prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 10) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu na warunkach określonych w statucie,

- 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Sp-ni z innych tytułów,
- 13) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 14) prawo do przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 15) prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków
- 16) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- 17) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad członków
- 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 19) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
- 20) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 21) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 22) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 23) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie,

- 24) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty wydania kopii dokumentów ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 4. 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 9

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu oraz inne zobowiązania np.: z tytułu spłaty kredytu,
 - 5) zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,

- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 7) uczestniczyć w pokryciu strat Spółdzielni w wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w (przydziale) umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wodomierzy,
 - 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
2. Członek nie odpowiada wobec wierzycieli za zobowiązania Spółdzielni.

III. WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI.

§ 10

1. Wpisowe wynosi 50 zł, a udział 100 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 10 udziałów.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Brak wpłaty udziału członkowskiego i wpisowego w terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania uchwały na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

6. Organ odwoławczy może rozpatrywać odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.
8. Członek może kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym zmianę wysokości opłat eksploatacyjnych poprzez wniesienie na piśmie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty zawiadomienia członka o zmianie opłaty.

O rozpatrzeniu odwołania przez Radę Nadzorczą członek powinien być poinformowany w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały w tej sprawie. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członka od obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych w zmienionej wysokości.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby członków. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu głosów przy wyborach do organów 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.

5.1. Walne Zgromadzenie.

§ 13

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Każdy członek – przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 14

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienie z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału lub likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Spółdzielczego, upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie oraz wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym terminie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazań w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 16

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie dostarcza się wszystkim członkom spółdzielni.
4. 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.
5. 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.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 16. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów do podjęcia uchwały w danej sprawie.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nieudzielaniem absolutorium,
- 4) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne w danej sprawie.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 19

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) sekretarz,
 - 3) dwaj asesorowie.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 19¹

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, z pośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności członków Spółdzielni,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisję wyborczą, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest

wybijana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej),

3) Komisję wnioskową w składzie 2 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.

4) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 19²

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a. sposobu głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. zakończenia dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców,
 - e. zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f. zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 19³

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 20

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni i przedstawiciele:
 - 1) związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 2) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

5.2. Rada Nadzorcza.

§ 21

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni

§ 22

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę.

§ 23

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 2 kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
10. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 24

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym został ogłoszony jej skład, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po trzech latach od ogłoszenia jej składu.

§ 25

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów przez Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie nie może odmówić odwołania:

- 1) członkowi, który zrzekł się mandatu,
- 2) ustało jego członkostwo w Spółdzielni.

§ 26

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej – do końca kadencji Rady.

§ 27

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania poprzez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych 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 ocena sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów na modernizację budynku,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawianie praw do lokali i zamiany lokali,
- 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 18) uchwalanie zasad wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 19) uchwalanie zasad zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 20) uchwalanie zasad gospodarki finansowej,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 22) uchwalanie regulaminu przetargu na lokale,

- 23) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Rada Nadzorcza 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 sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 28

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek $\frac{1}{3}$ członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane większością głosów obecnych w głosowaniu jawnym chyba, że przepis wymaga głosowania tajnego.

§ 29

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 30

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi:

- 1) Przewodniczący
- 2) Zastępca Przewodniczącego

- 3) Sekretarz
- 4) Przewodniczący Stałych Komisji Rady.

§ 31

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 32

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej w tym wysokość diet za udział w posiedzeniach określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

5.3. Zarząd Spółdzielni.

§ 33

1. Zarząd składa się z dwóch osób, to jest: prezesa, zastępcy wybranych przez Walne Zgromadzenie.

Jeżeli członkiem Spółdzielni są również osoby prawne członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

2. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w każdym czasie.
3. Członek Zarządu może być zatrudniony w Spółdzielni na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członek Zarządu może w każdym czasie złożyć rezygnację z członkostwa w Zarządzie, pomimo złożenia rezygnacji członek Zarządu zobowiązany

jest spełniać obowiązki do czasu zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia o ile termin do jego zwołania nie przekracza trzech miesięcy, w innym przypadku Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w celu wyboru nowego członka Zarządu. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie winno być zwołane w terminie od trzech miesięcy licząc od daty złożenia rezygnacji.

§ 33¹

1. Wybory Członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Głosowanie odbywa się odrębnie na każdego członka Zarządu- prezesa i zastępców prezesa.

2. Kandydatów na poszczególnych członków Zarządu zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Przy wyborach Zarządu Spółdzielni mają zastosowanie postanowienia § 23 ust. 7 -17 Statutu Spółdzielni.

3. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym.

§ 34

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- wychowawczej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 10) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - 11) zawieranie umów o przekształcenie praw do lokali,
 - 12) zawieranie umów o budowę lokali.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 35

1. Zarząd pracuje kolegiально 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 oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes przynajmniej raz w miesiącu.
4. Uchwały Zarządu zapadają większością głosów obecnych na posiedzeniu.

§ 36

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie 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. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 37

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 38

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczanej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Fundusz Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 2) inne fundusze celowe tworzone są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, a w przypadku funduszu świadczeń socjalnych regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 40

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 41

W budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 42

1. Do lokali budowanych przez Spółdzielnię lub zwalnianych do dyspozycji Spółdzielni w zasobach użytkowanych Spółdzielnia ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali lub prawo odrębnej własności lokali:

- w kolejności złożenia wniosku o ustanowienie prawa do lokalu,
- lub w przetargu.

Zasady i warunki ustanawiania praw do lokali uchwała Rada Nadzorcza.

2. Na pozostałe nie zasiedlone mieszkania Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni osób, które złożyły wnioski o ustanowienie prawa do lokali lub wygrały przetarg na ustanowienie tego prawa następuje:

- po wywiązaniu się tej osoby ze zobowiązań umowy o budowę lokalu,
- po wpłaceniu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na lokal już wybudowany lub odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym.

§ 43

Na lokale, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo w następstwie śmierci członka lub ustania członkostwa z innych przyczyn - z osobami bliskimi, którym przysługują roszczenia o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie prawa do lokalu - Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub odrębnej własności lokalu w zależności od wniosku tych osób.

7.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 44

1. 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.
2. 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.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 45

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu – w formie pisemnej pod rygorem nieważności tej umowy. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

7.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 46

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po

bezsukutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
7. 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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 47

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z nowego budownictwa Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu – umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczeniach w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie.

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu.
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

7.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 48

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się postanowienia Statutu Spółdzielni dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - § 46 i 47 Statutu Spółdzielni.

7.4. Odrębna własność lokalu (mieszkalnego, użytkowego)

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią.
2. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.
3. Osoba na rzecz której ustanowiona została odrębna własność lokalu jest właścicielem lokalu i współwłaścicielem gruntu oraz współwłaścicielem części budynku lub budynków służących do wspólnego użytku zwanych nieruchomością wspólną.
4. Udział właściciela lokalu nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością każdego lokalu jest określony w akcie notarialnym – na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

§ 50

1. 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.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. 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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 51

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowania zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 3) określenie zasad ustalanie wysokości kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 86, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej 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.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

7.5. Najem lokali.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, lokale użytkowe, inne pomieszczenia i wydzierżawiać tereny osiedlowe.
2. Dobór najemców tych lokali następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą:
 - oferty są przedkładane w kolejności złożonych wniosków o wynajem
 - lub w drodze przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali i dzierżawy gruntu są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

7.6. Zamiana lokali.

§ 54

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy jednorodzinne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Zamiana mieszkań spółdzielczych jest realizowana we własnym zakresie przez członków Spółdzielni pomiędzy sobą jak również między dysponentami lokali w innych zasobach mieszkaniowych:
 - 1) zamiana mieszkań, z których chociaż jedno jest własnościowe jest realizowana w formie umowy cywilno prawnej (aktu notarialnego) i obejmuje prawo do wkładu budowlanego,
 - 2) zamiana spółdzielczych mieszkań zajmowanych na warunkach lokatorskich i na warunkach umowy najmu z innymi dysponentami lokali mieszkalnych jest dokonywana za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Do rozliczeń w związku z zamianą wzajemną mieszkań stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu Spółdzielni o:
 - 1) przyjęciu w poczet członków i wypowiedzeniu członkostwa,
 - 2) zwrocie i wnoszeniu wkładów mieszkaniowych,
 - 3) rozliczeniu z tytułu zużycia lokalu i jego wyposażenia.

VIII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 55

1. Lokale mieszkalne i użytkowe mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga zgody

Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu jego części.

3. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal mieszkalny jest zobowiązany do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w wynajętym lokalu.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

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

5. Członkowie Spółdzielni i inne osoby korzystające z lokali powinny także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
6. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pozbawieniu osoby korzystającej z lokalu dostawy usług komunalnych za zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal.

Osoba korzystająca z lokalu spółdzielczego jest zobowiązana w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie udostępnić lokal w celu odłączenia w/w usług komunalnych. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.

7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 56

1. Członek Spółdzielni Mieszkaniowej (najemca lub użytkownik) obowiązany jest utrzymywać przydzielony lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym lub sanitarnym poprzez dokonywanie napraw we własnym zakresie lub przez służby specjalistyczne na koszt lokatora.
2. Naprawy obciążające członka (najemcę lub użytkownika) wewnątrz lokalu polegają w szczególności na:
 - 1) okresowym odnawianiu lokalu poprzez: malowanie ścian i sufitów wraz z wymianą drzwi i okien, malowanie grzejników, rur i okien na olejno - z częstotliwością wynikającą z jego właściwości techniczno - estetycznych;
 - 2) naprawie urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń, naprawie przyłączy i podejść wewnątrz lokalu bez zaworów odcinających;
 - 3) wymianie zużytych uszczelek w zaworach czerwiennych i ustępowych płuczkach ciśnieniowych;
 - 4) naprawie i wymianie podłóg i warstw podposadzkowych.
3. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokali powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 57

1. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonania następujących napraw na swój koszt:
 - 1) naprawa lub wymiana głównych pionów instalacyjnych przechodzących przez lokal (instalacji gazowych łącznie z zaworem odcinającym przed kuchenką, instalacji elektrycznych do licznika);

- 2) naprawa głównych pionów wodno – kanalizacyjnych (łącznie z zaworem głównym odcinającym dopływ do lokali);
 - 3) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (łącznie z zaworem grzejnikowym zwykłym bądź termostatycznym – poza uszkodzeniem mechanicznym);
 - 4) naprawa i remont klatek schodowych, łącznie z drzwiami wejściowymi do tych klatek;
 - 5) białkowanie pomieszczeń ogólnego użytku;
 - 6) przeprowadzanie dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji na korytarzach piwnicznych;
 - 7) naprawa, konserwacja i wymiana pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi;
 - 8) naprawa elewacji budynku;
 - 9) naprawa ciągów pieszo – jezdnych, osłon śmietnikowych i pojemników na śmieci.
2. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości wymienione w ust. 2 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Finansowanie tych remontów jest realizowane według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 58

Zasady porządku domowego i współzycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8.1. Opłaty za używanie lokali.

§ 59

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni

2. Ponadto członkowie, którym przysługują lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu na warunkach kredytowych uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
- 3¹. 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni . Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
- 3². Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez

uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej”.

- 3³. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

Najemca obowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania, lokali o których mowa w ust. 1 i 3 -3², obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Są to poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych osób proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.

Wyodrębnione koszty dotyczące lokali stanowiące własność Spółdzielni rozliczane są na poszczególne lokale, zajmowane na zasadach własnościowego prawa, lokatorskiego prawa i najmu, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali

6. 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.

7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
8. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.
9. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, 3, 4 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ponoszonych w skali Spółdzielni jako opłaty zaliczkowe.

Koszt zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, ciepłej wody i gazu stanowi zużycie według wskazań urządzeń pomiarowych. Koszty wywozu nieczystości stałych są rozliczane według zużycia przypadającego na 1 osobę zameldowaną lub faktycznie przebywającą w danym lokalu. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Jednostkę rozliczeniową kosztów dla pozostałych składników kalkulacyjnych eksploatacji stanowi 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
12. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni odpowiednio zwiększa koszty lub dochody gospodarki w roku następnym.
13. Wysokość opłaty eksploatacji podstawowej może być zróżnicowana w zależności od lokalizacji mieszkania na kondygnacji budynku. Zróżnicowanie wyrażone w procentach dla poszczególnych kondygnacji budynków określa uchwała.

§ 59 ¹

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
3. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Zasady rozliczania tych kosztów są określone przez Radę Nadzorczą.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali w budynku Spółdzielni.

§ 60

1. Opłaty, o których mowa w § 58 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w niniejszym § Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej, poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana naliczać bonifikatę za niedogrzewanie mieszkań i brak ciepłej wody w wysokości określonej odrębnymi przepisami.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie innych opłat od członków za czynności administracyjne nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin.

Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.

O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat.

7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące 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 ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 61

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady 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.

IX. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 62

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na mieszkanie członka, a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych na ten cel (np. umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka).
3. Wkładem budowlanym – jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy, przypadająca na mieszkanie członka.

§ 63

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § poprzednim dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych po-

niesionych przez Spółdzielnię – nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

- 1) Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali Spółdzielnia dokonuje na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Regulamin powinien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi;
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynek mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania;
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
- 2) Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

9.1. Wkłady mieszkaniowe.

§ 64

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

§ 65

2. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 89 Statutu Spółdzielni (jako małżonek, dziecko lub inna osoba bliska) wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 67¹ oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz odsetkami.
3. 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 § 67² oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz odsetkami.

§ 66 skreśla się

§ 67

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

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nieniesiony 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 § 59 i 60 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 67¹

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 89 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.

§ 67²

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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

9.2. Wkłady budowlane.

§ 68

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 69 skreśla się

§ 70

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 nieniesioną 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 odsetkami
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 71 skreśla się

§ 72

Do wnoszenia wkładów budowlanych i ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu użytkowego lub garażu zastosowanie mają postanowienia § 67-70 Statutu Spółdzielni dotyczące wkładów budowlanych.

X. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 73

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

10.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 74 skreśla się

§ 75 skreśla się

§ 76 skreśla się

10.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 77

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, 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 § 59 i 60 Statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

10.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 78

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 59 i 60 Statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 79

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

§ 79¹

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

XI. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI.

§ 80

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenie członka,
- 3) wykreślenie członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 81

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 82

1. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni, członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.

2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrotowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

§ 83

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może wystąpić w szczególności, jeżeli członek :
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego np. nie przestrzega regulaminu porządku domowego,
 - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami eksploatacyjnymi oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów w tym w szczególności przypadającej na jego lokal części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.

§ 84

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,

- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w skutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 85

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.

Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia, albo;
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa tj. wykreślenia lub wykluczenia z grona członków, członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, które

winno być wniesione w terminie 30 dni od daty doręczenia członkowi zawiadomienia o treści uchwały wraz z uzasadnieniem.

Złożone w terminie odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

O terminie Walnego Zgromadzenia członków należy zawiadomić członka na trzy tygodnie przed terminem Zebrania .

Członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania, popierać je i reprezentować swoje interesy przed tym organem.

Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

5. Uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu z grona członków, członek może zaskarżyć bezpośrednio do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem.
6. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie o wykluczenie lub wykreślenie z grona członków Spółdzielni podjętą w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia członek powinien wnieść w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia tej uchwały wraz z uzasadnieniem.

Zawiadomienie zwrócone z powodu nie podjęcia korespondencji ma moc prawną doręczenia.

7. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członków zaskarżył uchwałę do Sądu - postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Wykluczenie albo wykreślenie członka ze Spółdzielni staje się skuteczne – następuje w dniu:
 - 1) w którym upłynął termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni tj. po upływie 6 tygodni od dnia doręczenia

członkowi uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu a członek nie wniósł odwołania od tej uchwały do Walnego Zgromadzenia – w terminie określonym w § 78 ust. 4 Statutu,

- 2) w którym upłynął termin do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w sprawie o wykluczenie lub wykreślenie z grona członków Spółdzielni podjętej w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego tj. po upływie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały Walnego Zgromadzenia Członków utrzymującej w mocy uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu bądź wykreśleniu z grona członków Spółdzielni,
 - 3) w którym uprawomocniło się postanowienie o oddaleniu przez Sąd powództwa członka o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z grona członków Spółdzielni.
9. Przepisy § 85 stosuje się odpowiednio do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 11 o spółdzielniach mieszkaniowych.

11.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 86

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie.
2. W razie gdy przysługuje prawo do lokalu małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 86¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub;
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm*, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o której mowa w ust. 1 wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się skuteczne ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 87

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub unieważnienia, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.

Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 88

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

Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 89

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 87 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują lub jednemu z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych § 80¹ Statutu Spółdzielni roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni

i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi dzieciom i innym osobom bliskim.”

3. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 8 małżonkom, dzieciom i innym osobom bliskim, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku.
4. Dla zachowania roszczeń tych osób konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

11.2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 90

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

§ 91

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską.
2. 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.

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

§ 92

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 93

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 92 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

11.3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego

§ 94

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

11.4. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 95

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, po potrąceniu należności przypadających spółdzielni przysługuje:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w § 67,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wartość rynkową lokalu na zasadach określonych w § 70.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej kwoty wniesione na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w nominale.

§ 96

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu wkładu budowlanego lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 97

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu wkładu budowlanego do własnościowego lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia

opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

XII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 98

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 99

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 100

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „DEMOKRATA” został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28 września 1995 r.

Zmiany do Statutu uchwalono uchwałą nr _____ Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu ____ czerwca 2003 roku.

Zmiany do Statutu uchwalono uchwałą nr _____ Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu ____ listopada 2007 roku.