

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„KARWINY”

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„KARWINY”

W GDYNI

2019 r.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name or initials.

TEKST JEDNOLITY STATUTU

Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni,
przyjętego Uchwałą Nr 15/ZP/S/2008 Zebrania Przedstawicieli
Członków SM „Karwiny” w Gdyni, podjętą w dniu 04.10.2008 r.,
oraz wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000050448 w dniu 20.11.2008r.
(numer wpisu w pozycji rejestru: 19)

z uwzględnieniem:

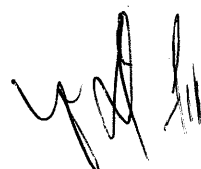
- zmian do Statutu przyjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w dniu 11.06.2011 r. Uchwałą Nr 7/WZ/2011 oraz wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000050448 w dniu 02.08.2011 r. (numer wpisu w pozycji rejestru: 26).
- zmian do Statutu przyjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w dniu 16.06.2012 r. Uchwałą Nr 7/WZ/2012 oraz wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu: 04.07.2012 r. (numer wpisu w pozycji rejestru: 27) i sprostowanego postanowieniem z dnia 18.09.2012 r. (numer wpisu w pozycji rejestru: 28), zaopatrzonych klauzulą prawomocności z dnia 04.12.2012 r.
- zmian do Statutu przyjętych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w dniu 24.10.2019 r. Uchwałą nr 8/WZ/2019 i Uchwałą nr 12/WZ/2019 oraz wpisanych w Krajowym Rejestrze Sądowym i Rejestrze Przedsiębiorstw w dniu 22.01.2020 r. (numer wpisu w pozycji rejestru 39), zaopatrzonych klauzulą prawomocności z dnia 04.02.2020 r.



Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI (obejmuje §1-7).....	5
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (obejmuje §8-21).....	7
2.1 Członkostwo w Spółdzielni.....	7
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	9
2.3 Wpisowe i udział.....	9
2.4 Prawa Członków.....	10
2.5 Obowiązki Członków.....	12
2.6 Ustanie członkostwa.....	13
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE (obejmuje §22-24).....	16
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI (obejmuje §25-47).....	17
4.1 Walne Zgromadzenie.....	17
4.2 Rada Nadzorcza.....	22
4.3 Zarząd.....	26
4.4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	29
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI (obejmuje §48-80).....	30
5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	30
5.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	34
5.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	36
5.4 Odrębna własność lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu.....	36
5.5 Najem lokalu.....	39
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW (obejmuje §81-87).....	39
6.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych Członków.....	39
6.2 Zamiana lokali.....	40
7. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU (obejmuje §88-99).....	40
7.1 Zasady ogólne.....	40
7.2 Wkłady mieszkaniowe.....	42
7.3 Wkłady budowlane.....	43
7.4 Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	43
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI (obejmuje §100-116).....	44
8.1 Zasady ogólne.....	44
8.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie niebędącej Członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	47
8.3 Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	48
8.4 Przekształcanie tytułów prawnych do lokali z mocy prawa.....	49

9.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (obejmuje §117-131).....	49
9.1	Zasady ogólne.....	49
9.2	Zarządzanie nieruchomościami.....	50
10.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE (obejmuje §132-134).....	54



1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” w Gdyni, dalej w Statucie zwana „Spółdzielnią”.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdyni.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Swoją działalność Spółdzielnia prowadzi w oparciu i zgodnie z postanowieniami:

1. ustaw:
 - ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r., tekst jednolity z 2003r., Dz. U. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami,
 - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. tekst jednolity z 2003r. Dz.U. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami,
2. innych ustaw,
3. niniejszego Statutu,
4. uchwał i regulaminów podejmowanych przez Organy Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które we własnym interesie prowadzą wspólną działalność gospodarczą i każdą inną, wynikającą z ich uzasadnionych potrzeb, a nie kolidującą z interesem Spółdzielni oraz obowiązującym prawem.

§ 4

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej, jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, w tym dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może także zaspakajać potrzeby społeczne i oświatowo-kulturalne swoich Członków i ich rodzin, jeżeli te potrzeby wynikają z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku i są usankcjonowane Uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może współdziałać z jednostkami samorządu terytorialnego oraz innymi organizacjami.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie Członków Spółdzielni oraz mienie osób nie będących Członkami w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
- 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność, ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów, o których mowa w § 4 Statutu.

3. Cele określone w § 4 Statutu oraz przedmioty działalności określone wyżej są lub mogą być realizowane przez Spółdzielnię poprzez następujące rodzaje działalności:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie;
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 7) roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- 8) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
- 9) przygotowanie terenu pod budowę;
- 10) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;
- 11) wykonywanie instalacji elektrycznych;
- 12) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych;
- 13) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;
- 14) tynkowanie;
- 15) zakładanie stolarki budowlanej;
- 16) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian;
- 17) malowanie i szklenie;
- 18) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;
- 19) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
- 20) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- 21) wydawanie czasopism i pozostałych periodyków;
- 22) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
- 23) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;
- 24) specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;
- 25) pozostałe sprzątanie;
- 26) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;

- 27) wykonywanie fotokopii, przygotowanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura;
- 28) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w §4 Statutu.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

O podjęciu działalności określonej w § 5 ust. 2 pkt. 1-3 decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie, które w odpowiedniej uchwale określa zasady organizacyjne i finansowe, na podstawie których działalność ta może być prowadzona.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnej lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet Członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże osobie takiej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 9

1. 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 w skutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło w skutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 10) przysługuje jej:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Osoba może być przyjęta ponownie w poczet Członków jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa i spełnia warunki określone w ustępie 1.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji, przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr Członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do Członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmian danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet Członków oraz datę ustania członkostwa, a także wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uwidocznioną w aktualizowanej kwartalnie ewidencji dłużników w formie załącznika do rejestru.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, (a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy, garaż czy miejsce postojowe (udział we współwłasności), ubiega się.
 2. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
 3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
 4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu o przyjęciu.
 5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki ustawowe.
 6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
 7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od wniesienia odwołania. O podjętej decyzji Rada Nadzorcza powiadamia osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od daty podjęcia tej decyzji.
- Decyzja Rady Nadzorczej dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Od decyzji tej istnieje możliwość odwołania się do sądu.

8. / UCHYLONY /

2.3 Wpisowe i udział

§ 12

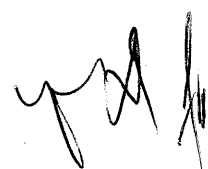
1. Członek jest obowiązany do wniesienia wpisowego i liczby zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe jest równe 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłaszanego obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów w „Monitorze Polskim” i obowiązującego w dacie przyjęcia do Spółdzielni.

3. Udział jest równy 50% wynagrodzenia ustalanego jak w ust.2.
4. Członek jest zobowiązany wnieść co najmniej jeden udział dla każdego prawa do lokalu, miejsca postojowego lub ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego.
5. / UCHYLONY /
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
7. Spółdzielni nie przysługuje prawo żądania uzupełnienia wysokości wpłaconych udziałów, dopóki sam Członek nie zmieni dobrowolnie treści deklaracji członkowskiej.
8. W przypadku ustania członkostwa, Spółdzielnia byłemu Członkowi:
 - 1) nie zwraca wpisowego,
 - 2) zwraca na pisemne żądanie Członka wniesione przez niego udziały w terminie trzech miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni i tylko w tej ich części, która nie stanowi wymaganego zaspokojenia wierzyciela Członka lub/i nie przypadła na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.
9. Wierzyciel Członka może uzyskać zaspokojenie z jego (Członka) udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
10. Roszczenia o wypłatę udziałów przedawniają się z upływem trzech lat od terminu określonego w ust. 8 pkt. 2.

2.4 Prawa Członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni pod warunkiem bycia pełnoletnim i posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych. Członkowie spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych działają wobec organów Spółdzielni przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów. Przedstawiciele ci nie mają jednak czynnego i biernego prawa wyborczego. Dotyczy to również przedstawicieli członków Spółdzielni posiadających pełną zdolność do czynności prawnych występujących z ich upoważnienia. Przedstawiciele ci mają prawo zabierania głosu tylko w sprawach dotyczących osób, które reprezentują,
 - 2) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,



- 6) prawo do przeglądania i otrzymania odpisów z protokołów obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 7) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8) prawo przeglądania rejestru Członków,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, zgodnie z trybem określonym w Statucie,
 - 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 11) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego nieruchomość i lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
 - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie,
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa wyżej zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których odpisy chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin sporządzenia kopii nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

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 sporządzona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki Członków

§ 14

1. Członek obowiązany jest :

- 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 wszystkie należne wobec Spółdzielni opłaty, a w szczególności opłaty związane z pokrywaniem wszystkich odpowiednio określonych w § 123 Statutu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) używać lokal zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 9) powiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, do którego Członek posiada tytuł prawny,
- 10) uzyskać zgodę Rady Nadzorczej na zmianę sposobu użytkowania lokalu w całości na cele inne niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 11) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) ponosić koszty doręczania korespondencji, jeżeli wskaże adres korespondencyjny inny niż adres w zasobach Spółdzielni.

2. Członek, lub każda zamieszkująca z nim osoba zobowiązani są na podstawie decyzji Zarządu niezwłocznie udostępnić lokal w celu:

- 1) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma



prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy to wymaga pomocy straży – także przy jej udziale,

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

3) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

4) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) skreślenia członka,

§ 16

1. Członek Spółdzielni będący jej założycielem oraz właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek Członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy Członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, nawet wtedy, kiedy zaległość i zobowiązania płatnicze dotyczą tylko jednego z kilku posiadanych przez Członka praw do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

- 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 5) świadomie wprowadza w błąd organy Spółdzielni przez podanie niezgodnych z prawdą informacji w celu nabycia nienależnych uprawnień,
 - 6) korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 7) / UCHYLONY /
3. Wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza w trybie określonym w § 20-21 Statutu, po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego Członka.

§ 18

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być wykreślony z rejestru Członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, w szczególności jeżeli Członek:
 - 1) nie wpłacił w wymaganym terminie wpisowego lub zadeklarowanych udziałów,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi Członka,
 - 3) utracił własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa,
 - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa.
3. Wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza w trybie określonym w § 20-21 Statutu po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego Członka.

§ 19

1. Skreślenie Członka z rejestru Członków następuje w przypadku zgonu ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. W odniesieniu do osoby prawnej skreślenie następuje w przypadku jej ustania.
3. Skreślenia Członka dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, na wniosek Zarządu.
2. Zarząd ma obowiązek zawiadomić pisemnie zainteresowanego Członka o terminie posiedzenia Rady, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia Członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady. Członek ma prawo, na tym posiedzeniu Rady, przedstawić osobiście lub pisemnie swoje wyjaśnienia. Jeżeli Członek nie przybędzie, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego wysłuchania.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu Członka, Rada zawiadamia zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez Członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady, chyba że Członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady albo Walnego Zgromadzenia.

§21

1. Członek wykluczony lub wykreślony z rejestru Członków ma prawo:
 - 1) pisemnie odwołać się od Uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, a także ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je albo
 - 2) zaskarżyć Uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia Członkowi Uchwały z uzasadnieniem.
2. W przypadku wniesienia przez Członka pisemnego odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu Uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Po otrzymaniu uchwały Walnego Zgromadzenia, Członek wykluczony może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

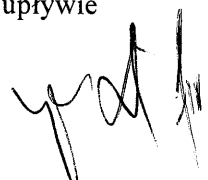
§ 22

Od uchwały podjętej w sprawie między Członkiem a Spółdzielnią, Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia dotyczy także uchwał podjętych przez Radę, których skutki obejmują Członków Spółdzielni.

§ 23

1. Skargi i wnioski Członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 21 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie w terminie 7 dni od rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli Członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się Członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem lub od dnia opublikowania przez Spółdzielnię, gdy uchwała dotyczy Członków Spółdzielni. Odwołanie podlega rozpatrzeniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem tego Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu Członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych Statutem, jeżeli odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami a jeżeli jest wnoszone do Walnego Zgromadzenia - złożył je nie później niż 30 dni przed Walnym Zgromadzeniem zwołanym w trybie § 27 ust.1 Statutu w następnym roku kalendarzowym.
7. Po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie



terminów ustalonych w Statucie do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy, Członek może dochodzić praw ze stosunku członkostwa na drodze sądowej.

8. W wypadku wniesienia przez Członka odwołania w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 24

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzpółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez Członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzpółdzielcze ulega umorzeniu.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 25

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwane w Statucie Walnym Zgromadzeniem,
- 2) Rada Nadzorcza zwana w Statucie Radą,
- 3) Zarząd Spółdzielni zwany w Statucie Zarządem

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

3. / UCHYLONY /

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

5. / UCHYLONY /

6. Wymaga się, aby w ramach każdej procedury wyborczej do Rady:

- 1) kandydaci składali do protokołu oświadczenia na temat tego, czy sami lub członkowie ich rodzin zajmują się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni,
- 2) Zarząd przedstawiał pisemną informację o tym, czy kandydat jest pracownikiem Spółdzielni i o tym, jak wywiązuje się z obowiązku określonego w §123 Statutu, a także czy otrzymał absolutorium za poprzednie okresy pracy w Radzie.

7. / UCHYLONY /

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 26

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie .
2. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, posiadając

prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub porad eksperta nie posiadających uprawnienia do zabierania głosu. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub Członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela ustawowego.

3. Każdy członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali lub posiadanych udziałów.

4. Członek niemający zdolności, bądź mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz jego przedstawiciel ustawowy nie może być wybrany do organów Spółdzielni.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej,

2) co najmniej 1/10 Członków Spółdzielni,

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada.

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

§ 28

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

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Żądania wniesione w niniejszym trybie organ zwołujący Walne Zgromadzenie umieszcza obligatoryjnie w porządku obrad w punkcie „Zgłoszone żądania zgodnie z § 28 ust.1-2”.

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

4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny,

w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. 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.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w §28 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt dotyczący udzielenia absolutorium członkom Rady Nadzorczej to Zarząd ma obowiązek umieścić również w tym porządku obrad punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej, którym nie udzielono absolutorium.

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem poniższych przypadków, dla których wymagana jest kwalifikowana większość głosów, niezbędna do podjęcia uchwały:

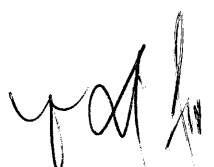
- 1) w sprawie likwidacji Spółdzielni – $\frac{3}{4}$ głosów,
- 2) w sprawie przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji – $\frac{3}{4}$ głosów,
- 3) w sprawie połączenia Spółdzielni – $\frac{2}{3}$ głosów,
- 4) w sprawie zmiany Statutu – $\frac{2}{3}$ głosów,
- 5) w sprawie odwołania przed upływem kadencji członka Rady – $\frac{2}{3}$ głosów,
- 6) w sprawie zbycia nieruchomości, oraz zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – $\frac{2}{3}$ głosów.

5. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady oraz odwołania członków Zarządu i Rady, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło w głosowaniu tajnym absolutorium. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby obecnych uprawnionych do głosowania członków, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowania tajne bez względu na rodzaj sprawy objętej porządkiem obrad.

6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w ustawie lub Statucie większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Jednakże w sprawach:

- likwidacji Spółdzielni,



– przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała jest poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej $\frac{1}{3}$ Członków uprawnionych do głosowania.

7. / UCHYLONY /

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu zwołującego Walne Zgromadzenie lub w jego zastępstwie przedstawiciel organu wyznaczonego do zwoływania w trybie § 27 (ust. 5-6), który przeprowadza wybór przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona Prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Prawomocność i zdolność do podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie stwierdza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna wybrana na Walnym Zgromadzeniu.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania Walnego Zgromadzenia kontynuującego przerwane.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania Walnego Zgromadzenia kontynuującego Zebranie przerwane w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym § 28 Statutu.

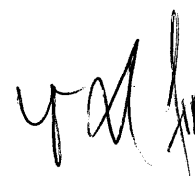
§ 32

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej, mających znaczenie dla planowania wieloletniego,
 - 2) / UCHYLONY /
 - 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach, a także udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
 - 4) wybór i odwołanie członków Rady,
 - 5) udzielanie absolutorium członkom Rady, oraz odwoływanie tych członków Rady, którym nie udzielono absolutorium,
 - 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady podjętych w pierwszej instancji,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni z organizacji spółdzielczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd organizacji spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie Regulaminu Rady,
- 17) Podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym określania udziału członków w pokrywaniu kosztów tej działalności,
- 18) powoływanie komisji pomocniczych Walnego Zgromadzenia,
- 19) uchwalanie wysokości i zasad przyznawania świadczeń pieniężnych z tytułu udziału w pracach komisji powołanych przez Walne Zgromadzenie,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu i zasad podawania Członkom informacji o sprawach Spółdzielni,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie przedłużenia okresu archiwizacji dokumentów mających dla Spółdzielni znaczenie historyczne, w tym protokołów Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia, a wcześniej Zebrania Przedstawicieli Członków, Rejestru Członków Spółdzielni,
- 22) / UCHYLONY /
- 23) podejmowanie innych uchwał nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

2. Zapisu ust.1 pkt.7 nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, garaży oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

3. Zapisu ust. 1 pkt. 7 nie stosuje się do zbycia przez Spółdzielnię lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.



§ 33

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół niezwłocznie po jego zakończeniu, jednak nie później, jak w terminie 30 dni. Protokół sporządzony przy pomocy wyznaczonych przez Zarząd osób podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
3. Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków oraz wszystkie organy spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia obrad 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.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie Członkowi, którego uchwała dotyczy, w terminie sześciu tygodni od zawiadomienia Członka o uchwale.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni
2. Rada składa się z 9 członków.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy nie są jej pracownikami oraz spełniają wymogi określone ustawowo i Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także wyrazili zgodę na kandydowanie.
4. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady w ilości określonej w ust.2 oraz następców członków Rady w głosowaniu tajnym. Do Rady zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Natomiast na następców członków zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów poza kandydatami wybranymi do Rady. W przypadku uzyskania przez 2 lub większej ilości kandydatów takiej samej liczby głosów Walne Zgromadzenie w dodatkowym głosowaniu ustala ostateczną ilość głosów uzyskanych przez poszczególnych kandydatów.

5. Kadencja Rady trwa 2 lata od Walnego Zgromadzenia, które ją wybrało do Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie § 27 ust. 1. po 2 latach od tego wyboru.
6. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady na jego miejsce do końca kadencji wchodzi następca członka wybrany przez Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 35 ust.4

§ 37

1. Do zakresu Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie rocznych Planów Gospodarczo-Finansowych Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych sporządzanych przez Zarząd,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych określonych Planem Gospodarczo-Finansowym, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd uchwał i wniosków organów Spółdzielni i wniosków poszczególnych jej Członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych sporządzonych przez Zarząd,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do

- reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu lub terenu,
 - 10) składanie sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 13) rozpatrywanie wniosków członkowskich oraz wniosków Zarządu,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru Członków,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
 - 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za lokale,
 - 17) uchwalanie Regulaminu przyjmowania Członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 18) uchwalanie Regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 19) uchwalanie Regulaminu porządku domowego oraz Regulaminu użytkowania garaży,
 - 20) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 21) uchwalanie innych niezbędnych Regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości Członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 23) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 24) uchwalanie przygotowanego przez Zarząd projektu Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, podgrzania wody i dostawy zimnej wody oraz gazu do lokali, a także sposobu naliczania opłat na pokrycie powyższych kosztów.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Takie żądania Zarząd musi bezwzględnie spełnić.

§ 38

1. Rada wybiera ze swojego składu Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady. Przewodniczący Rady i Sekretarz Rady nie mogą pełnić funkcji przewodniczących komisji stałych.

Funkcji przewodniczącego nie może pełnić osoba, która nie otrzymała absolutorium podczas trwania kadencji. Nie udzielenie absolutorium osobie pełniącej funkcję Przewodniczącego Rady powoduje ustanie tej funkcji z chwilą wyboru nowego Przewodniczącego w trybie § 39 ust. 3 Statutu. W celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania Rada dokonuje wyboru kilku zastępców przewodniczącego i zastępców sekretarza.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz organizowanie pracy Rady.

3. Rada powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe. Członkami Komisji Rewizyjnej nie mogą być osoby, które nie otrzymały absolutorium podczas trwania kadencji.

4. Prezydium i Komisje Rady mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni i jej pracowników.

5. Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres jej działania, sposób wyboru składu Prezydium Rady, zasady zastępstwa, tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę, działalność komisji Rady, wymagania na sprawozdanie przedkładane Walnemu Zgromadzeniu oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa Regulamin Rady.

§ 39

1. Pierwsze posiedzenie Rady nowej kadencji, oraz posiedzenie po nie udzieleniu absolutorium Przewodniczącemu Rady zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie później niż w ciągu 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę nowej kadencji bądź nie udzielono absolutorium Przewodniczącemu Rady.

2. W przypadku gdy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia jako członek Rady w sytuacji określonej w ust.1 nie otrzymał absolutorium, posiedzenie Rady zwołuje w kolejności: zastępca Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub Sekretarz Walnego Zgromadzenia.

3. Posiedzenie Rady zwołane w trybie ust. 1 i 2 zawiera wyłącznie jeden punkt porządku obrad: „Wybór Przewodniczącego Rady Nadzorczej”.

4. Posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – jeden z zastępców przewodniczącego, lub jeśli są nieobecni, posiedzenia zwołuje sekretarz lub jego zastępca w miarę potrzeby, jednak co najmniej raz na kwartał.

5. Posiedzenie Rady powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu i odbyć się w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 5 członków Rady. (co stanowi quorum). Gdy Rada nie może osiągnąć quorum na dwóch zwołanych kolejno posiedzeniach, to przybyli na posiedzenie jej członkowie w liczbie co najmniej trzech osób są upoważnieni do wykonywania czynności kontrolnych według zapisu § 37 ust. 3, jak Komisja



Rewizyjna. Tak powstała komisja wybiera Przewodniczącego, który otrzymał absolutorium na ostatnim posiedzeniu Walnego Zgromadzenia.

7. W posiedzeniach Rady i posiedzeniach poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

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

9. Termin i tematyka obrad Rady podawane są przez wywieszenie zawiadomienia o posiedzeniu Rady na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni na 5 dni przed terminem posiedzenia i poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni na 3 dni przed terminem posiedzenia, z wyłączeniem sytuacji określonej w ust. 1-3.

10. Prezydium Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 100%, a pozostali członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 85 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się wynagrodzenie nie przysługuje.

11. W sytuacji gdy Rada nie może odbywać posiedzeń według zapisów Statutu, przewodniczący Rady lub przewodniczący Komisji Rewizyjnej, o której mowa w § 39 ust. 4 jest upoważniony do wystąpienia z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia celem zdania sprawozdania przez Zarząd i Radę oraz dokonania zmian w tych organach Spółdzielni.

4.3.Zarząd

§ 40

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni w interesie Członków oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.

§ 41

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę.
2. Wybór członków Zarządu odbywa się na zasadach ustalonych w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalanym przez Walne Zgromadzenie.
3. Rada może odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada nawiązuje i rozwiązuje stosunek

pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, w oparciu o art. 52 ustawy Prawo Spółdzielcze.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42

Do zakresu działalności Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i wykonywanie czynności nie zastrzeżonych w ustawach oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. W zakresie spraw członkowskich

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz skreślenia z rejestru członków we wszystkich przypadkach wskazanych w paragrafie 19 Statutu,
- 2) prowadzenie rejestru członków Spółdzielni,
- 3) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał o występowaniu - na wniosek Rady Nadzorczej- z pozwami o przymusową sprzedaż spółdzielczych własnościowych praw do lokali zgodnie z art.17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali,
- 6) zawieranie umów o budowę lokali,
- 7) zawieranie umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

2. W zakresie obsługi organów samorządowych Spółdzielni.

- 1) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz przygotowywanie pod względem formalnym i przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu do głosowania projektów uchwał oraz poprawek zgłaszanych przez Członków Spółdzielni
- 2) zapewnienie aktualizacji wpisów do KRS-u

3. W zakresie organizacji działalności i gospodarki Spółdzielni:

- 1) sporządzanie projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni i podziału czynności w Zarządzie
- 2) sporządzanie projektów planów i programów gospodarczych oraz działalności kulturalno-społecznej,
- 3) sporządzanie rocznych sprawozdań w tym sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 4) przygotowywanie projektów uchwał przedstawianych do decyzji innym organom Spółdzielni,
- 5) sporządzanie sprawozdań ze swojej działalności składanych Radzie Nadzorczej,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań z ograniczeniami wskazanymi w Statucie,
- 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 8) egzekwowanie zaległości płatniczych wobec Spółdzielni,

- 9) udzielanie pełnomocnictw z ograniczeniami wskazanymi w Statucie,
- 10) nabywanie środków trwałych, których nabycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 11) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 12) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
- 13) odpisywanie w ciężar strat,
- 14) ustosunkowywanie się do zaleceń polustracyjnych oraz wniosków i opinii innych organów kontrolnych,
- 15) współdziałanie z władzami samorządu terytorialnego, jednostkami administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 16) zlecenie wykonania lustracji zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze.

§ 43

W wypadku zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, Zarząd zapewnia Spółdzielni, w tym Radzie, odrębną obsługę prawną ustanowioną przez Radę i składa sprawozdanie w tym zakresie Walnemu Zgromadzeniu i Radzie w terminie na najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 44

1. Zarząd pracuje kolegalnie 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 kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

§ 45

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik przez Zarząd do tego upoważniony. Udzielenie takiego upoważnienia przez Zarząd wymaga zgody Rady.
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. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 46

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Z oddelegowanym członkiem Rady winna być zawarta stosowna umowa cywilno-prawna, regulująca zasady pełnienia tej funkcji.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach dotyczących ich osobiście oraz w sprawach osób wyszczególnionych w art. 57 ustawy Prawo Spółdzielcze.
4. Członkowie Rady i Zarządu oraz członkowie ich rodzin (w rozumieniu art. 57 Ustawy Prawo Spółdzielcze) nie mogą zajmować się:
 - 1) interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących taką działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
 - 2) działalnością gospodarczą polegającą na świadczeniu usług lub dostaw dla Spółdzielni.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu, określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tych organów.
6. W razie zawieszenia członka Rady, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie czterech tygodni celem odwołania zawieszonych członka Rady bądź uchylenia zawieszenia.
7. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie w wypadku, gdy Rada nie może odbyć posiedzenia przez trzy kolejne miesiące (m.in. z powodu braku quorum) celem odwołania członków Rady nie uczestniczących w posiedzeniach.
8. Zarząd powinien zwołać Walne Zgromadzenie w wypadku nie zwołania Rady na żądanie uprawnionych po przekroczeniu o 14 dni terminu ustalonego zapisem § 39 ust.3.

§ 47

1. Członkowie Zarządu i Rady zobowiązani są do wykonywania swoich obowiązków z należytą starannością i odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną swoim zawinionym działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Zarządu i Rady podlegają także odpowiedzialności karnej jeżeli dopuszczają się przestępstw określonych w art.267 a-d Prawa Spółdzielczego.

Zagrożone odpowiedzialnością karną są następujące przestępstwa:

- 1) działanie na szkodę Spółdzielni /art.267 a/
- 2) nie poddawanie Spółdzielni lustracji /art.267 c pt.1/
- 3) nie udzielanie lub udzielanie niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień

lustratorowi, nie dopuszczanie go do pełnienia obowiązków lub nie przedkładanie stosownych dokumentów / art.267 c pt.2/

- 4) nie udostępnianie członkom Spółdzielni protokołu lustracji/art.267 c pt.3/
- 5) nie zwoływanie Walnego Zgromadzenia /art.267 c pt.4/,
- 6) ogłaszanie albo przedstawianie nieprawdziwych danych organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi /art.267 d paragraf 1 i 2/.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 48

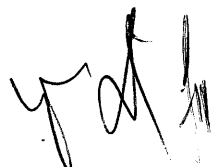
Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni może:

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

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 49

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



wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

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

8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

9. Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o liczbie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym, do którego posiada tytuł prawny.

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

§ 50

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

- 1) zobowiązanie Członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie harmonogramu budowy lokalu i odpowiedniego harmonogramu wnoszenia opłat tytułem wkładu mieszkaniowego,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w §50 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i jego bieg rozpoczyna się pierwszego dnia następnego miesiąca po wypowiedzeniu, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§52

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z Członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o wyborze osoby, która zostanie przyjęta w poczet Członków decyduje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet Członków w przypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 53

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 54

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego 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 powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy 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 lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 55

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

Małżonek ten, jeżeli nie jest Członkiem, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. 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.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 54 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 55 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet Członków dokonuje sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 57

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 wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 123 Statutu, przez okres co najmniej 6 miesięcy i mimo wezwań skierowanych do niego przez Spółdzielnię, nie podjął działań, mających na celu wyjaśnienie lub odroczenie skutków tej zwłoki.

§ 58

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 59

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

§ 60

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

§ 61

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

przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §123 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady.

§ 63

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim przypadku stosuje się również przepis § 59 ust.4 Statutu.

§ 64

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy §65 ust. 2 Statutu. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 65

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o liczbie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym, do którego posiada tytuł prawny.
3. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 66

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do

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

5.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio postanowienia paragrafów od §59 do §66 Statutu.

5.4. Odrębna własność lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu

§ 68

1. Odrębna własność lokalu zgodnie z Ustawą o własności lokali obejmuje łącznie:
 - 1) samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
 - 2) udział w nieruchomości wspólnej.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt przynależny do nieruchomości jedno lub wiele budynkowej oraz te części budynku (budynków) i jego (ich) urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej jest równy stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.

§ 69

Z Członkiem 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,



- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie harmonogramu budowy lokalu i odpowiedniego harmonogramu wnoszenia opłat tytułem wkładu budowlanego,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 71 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet Członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet Członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet Członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 69 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i jego bieg rozpoczyna się pierwszego dnia następnego miesiąca po wypowiedzeniu, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 72

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz Członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między Członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie Członka ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez Członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. Członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o liczbie zamieszkujących osób w lokalu mieszkalnym, do którego posiada tytuł prawny.

§ 73

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

§ 74

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków nie będącego jej Członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy.

§ 75

Postanowienia §74 dotyczą także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 76

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 o własności lokali.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1. nie narusza przysługujących Członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali

§ 77

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli Członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 78

Przepisy paragrafów od §68 do §75 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5.3. Najem lokalu

§79

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 Członkom i osobom nie będącym Członkami.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje Członkom.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę.

§ 80

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym następuje według zasad określonych przez Radę.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych Członków

§ 81

/ UCHYLONY /

§ 82

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu, na tablicy ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się lokal, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku

zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego Członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6.2. Zamiana lokali

§ 83

/ UCHYLONY /

§ 84

/ UCHYLONY /

§ 85

/ UCHYLONY /

§ 86

/ UCHYLONY /

§ 87

Zamiana spółdzielczych praw do lokali między Członkami Spółdzielni lub Członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody spółdzielni, w której zasobach znajduje się lokal lub lokale o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu.

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1 Zasady ogólne

§ 88

Członkowie, 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.

§ 89

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §88 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

- 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem Regulaminu uchwalonego przez Radę zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w 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 (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 90

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §88 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z Członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości, terminów i zasad wnoszenia przez Członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
 2. Wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany może być wniesiony również w ratach w okresie i na warunkach określonych przez Zarząd w zależności od indywidualnej sytuacji finansowej.
- Od części wkładu wnoszonego w ratach będą naliczane odsetki.

§ 91

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada w formie Uchwały. Przy rozliczeniach mają zastosowanie zasady określone w §89 ust.2 Statutu.

§ 92

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

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 93

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 w części przypadającej na jego lokal.

§ 94

1. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego praw do lokalu przewidziane w § 56 Statutu.

§ 95

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

7.3. Wkłady budowlane

§ 96

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
2. Lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może objąć osoba, która w wyniku przeprowadzonego przetargu zaoferuje najwyższą cenę za przedmiotowy lokal.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
4. Organem właściwym do przeprowadzenia przetargu jest Zarząd.
5. Kryteria oceny i termin składania ofert złożonych w przetargu zamieszcza Zarząd w ogłoszeniu opublikowanym w prasie lokalnej oraz przez wywieszenie treści ogłoszenia na klatkach schodowych nieruchomości spółdzielni.
6. Ogłoszenie o przetargu powinno ukazać się nie później niż w terminie 3 miesięcy od opróżnienia lokalu.

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 97

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §125 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 98

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 124 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
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, nie później jednak niż 6 miesięcy od daty wygaśnięcia członkostwa, opróżnienia i opuszczenia lokalu.

§ 99

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Zasady ogólne

§ 100

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na Członka własność lokalu.

§ 101

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

§ 102

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
3. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.
4. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 103

1. Projekty uchwał, o których mowa w §102 Statutu, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej

7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

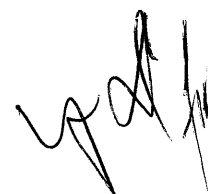
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

§ 104

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez Członków wniosków o przeniesienie własności lokali.

§ 105

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz Członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej Członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do tego lokalu.



8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub przeniesienie własności lokalu, do którego Członkowi lub osobie niebędącej Członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 106

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub na pisemne żądanie Członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zobowiązań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 107

/ UCHYLONY /

§ 108

/ UCHYLONY /

§ 109

Po śmierci Członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka.



§ 110

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

§ 111

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, spółdzielczego prawa do garażu w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

8.3. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 112

1. Na pisemne żądanie Członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez nią spłat zobowiązań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 1714 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 113

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność Członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci Członkowie, na rzecz, których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§ 114

Po śmierci Członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we

współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest Członkiem. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka.

8.4. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali z mocy prawa

§ 115

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

§ 116

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 117

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadzie rachunku ekonomicznego i w oparciu o obowiązujące przepisy, dostosowując wydatki do dochodów.
2. Ilekroć w Statucie mowa o mieniu wspólnym Spółdzielni, należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie należące do Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkie osoby zamieszkujące w jej zasobach i nie przeznaczone na działalność gospodarczą Spółdzielni.
3. Ilekroć w Statucie mowa o funduszu na remonty, należy przez to rozumieć odpis w ciężar kosztów zarówno zasobu mieszkaniowego jak i mienia wspólnego Spółdzielni.

§ 118

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) udziałowy,
 - 2) zasobowy,
 - 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) fundusz na remonty zwany także funduszem remontowym,
 - 5) fundusze celowe (w miarę potrzeb).
2. Zasady tworzenia funduszy, o których mowa w ust.1 pkt 4 i 5 oraz zasady gospodarowania ich środkami opracowuje Zarząd, a zatwierdza Rada i przedstawia informację o powyższym Walnemu Zgromadzeniu w sprawozdaniu rocznym.

§ 119

1. Spółdzielnia może, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, zaciągać kredyty bankowe lub pożyczki.
2. Zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości Członków, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
3. Przeznaczenie, wielkość oraz sposób obsługi tych kredytów lub pożyczek określa się i ustala w Planie Gospodarczo-Finansowym.

§ 120

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, co powoduje korektę wysokości opłat.

§ 121

Spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym swoim majątkiem.

9.2. Zarządzanie nieruchomościami

§ 122

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej Członków.
2. Spółdzielnia za zgodą Rady może zarządzać nieruchomościami innych podmiotów na podstawie umowy.
3. / UCHYLONY /
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Wydatki na remonty mienia wspólnego Zarząd

ewidencjonuje na każdą nieruchomość proporcjonalnie do jej udziału w mieniu wspólnym.

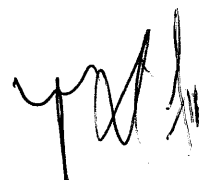
5. / UCHYLONY /

§ 123

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie, będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie oraz osoby niebędące Członkami, o których mowa w ust. 1÷4 wnoszą wpłaty na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości określonej w Planie Gospodarczo-Finansowym.
6. Osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 124

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 123 Statutu składają się w szczególności koszty:
 - 1) administrowania nieruchomością, ubezpieczeń, podatków, opłaty za wieczyste użytkowanie, przeglądów i konserwacji nieruchomości oraz jego otoczenia, a także odpisów



na fundusz remontowy i fundusze celowe,

- 2) dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.
2. Członkowie, którzy uzyskali lokal mieszkalny na podstawie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię mają obowiązek spłaty tego kredytu wraz z kosztami jego obsługi.
3. Rozkład całości kosztów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 3, na określone lokale, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym i nieruchomości wspólne oraz kalkulacja odpowiednich i wymaganych opłat, są ustalane w Planie Gospodarczo-Finansowym.
4. Spółdzielnia różnicuje obciążenia kosztami, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 ustalane dla lokali mieszkalnych i użytkowych, gdy z tytułu funkcjonowania tych lokali ponosi dodatkowe koszty. Możliwe jest także różnicowanie tych obciążeń, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
5. Koszty, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 są rozliczane wg zasad określonych w odpowiednich Regulaminach.
6. Fundusz remontowy, oprócz określonych w Planie Gospodarczo-Finansowym odpowiednich odpisów, jest zasilany z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych środkami, które Spółdzielnia uzyskuje w wyniku przekształceń praw do lokali.

§ 125

1. Opłaty, o których mowa w § 124 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 23 Statutu, a na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na drodze sądowej.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Od pierwszego dnia miesiąca po ustaniu członkostwa Spółdzielnia nalicza opłaty pokrywające pełne, przypadające na dany lokal koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a

ich wysokość jest określona w obowiązującym Planie Gospodarczo-Finansowym Spółdzielni.

§ 126

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 127

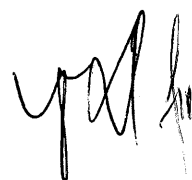
1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie dotyczącym lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody — bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej, z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 128

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają Członków zajmujących te lokale. Szczegółowe obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa Regulamin zatwierdzony przez Radę.

§ 129

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



§ 130

1. Zarząd zobowiązany jest rozpatrzyć wnioski mieszkańców budynków lub klatek odnośnie rozwiązań techniczno-estetycznych dotyczących remontów lub modernizacji ujętych w planach, a także innych kompleksowo realizowanych prac związanych z utrzymaniem budynków, jeżeli nie ma przeciwwskazań.
2. Zarząd jest zobowiązany poinformować mieszkańców budynków o planach i terminach remontów i modernizacji.

§ 131

Spółdzielnia może wydierżawiać tereny Spółdzielni pod działalność handlowo-usługową lub rekreację według zasad określonych przez Radę. W przypadku, gdy taka działalność może stanowić uciążliwość dla mieszkańców, warunkiem podjęcia decyzji jest uzyskanie pozytywnej opinii mieszkańców budynków zlokalizowanych w obrębie tego terenu.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 132

1. We wszystkich przypadkach nie określonych niniejszym Statutem związanych między innymi z podziałem, łączeniem Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Organy do tego powołane zobowiązane są do uchwalenia wskazanych w Statucie Regulaminów i innych przepisów wykonawczych.

§ 133

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 134

Do czasu zarejestrowania niniejszych zmian do Statutu obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni wpisanego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do Rejestru Przedsiębiorców pod pozycją rejestru (numer KRS) 0000050448, numer wpisu w pozycji rejestru 19, w dniu 20.11.2008r. (z późniejszymi zmianami).



421

