

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZ DOM” W BYTOMIU

Tekst jednolity

zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice –Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09.10.2018r.

CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi – Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM” – zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bytom.
2. Spółdzielnia działa na terenie gmin Bytom i Radzionków.
3. Spółdzielnia może nabywać nieruchomości lub prowadzić działalność również na terenie innych gmin.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkaniowych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie swoich członków zmierzającej do obniżenia ogólnych kosztów zarządzania nieruchomościami.

W ramach tej działalności Spółdzielnia ma prawo prowadzić:

- a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,

- b) usługi inwestycyjne,
 - c) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
 - d) działalność produkcyjną na potrzeby własne i osób trzecich,
 - e) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu pozyskiwania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierów wartościowych,
 - f) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste i ich dzierżawę,
- 9) prowadzenie działalności związanej z kulturą, sportem i rekreacją.
3. Spółdzielnia w ramach swojej działalności:
- 1) ustanawia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawia na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy i garaż), a także ustanawia ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) wynajmuje członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe i garaże),
 - 4) prowadzi działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin.

§ 5

- 1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.
- 2. Spółdzielnia dla realizacji celów określonych Statutem może przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych.
W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe.

§ 6

Dochody uzyskane ze swojej działalności Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe.

§ 7

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§7¹

- 1. Celem zapewnienia realizacji dyspozycji ustawy o ochronie danych Spółdzielnia stosuje Politykę bezpieczeństwa danych osobowych oraz Instrukcję zarządzania systemem informatycznym.
- 2. Spółdzielnia przetwarza na podstawie ustawy takie dane osobowe, jak imię nazwisko, data urodzenia, PESEL, stan cywilny, stopień pokrewieństwa, numer telefonu, adres email, adres lokalu, adres korespondencyjny.
- 3. Spółdzielnia publikuje na stronie internetowej oraz wywiesza w miejscu publicznie dostępnym informacje określone w art. 13 i art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO).

Dział II. CZŁONKOWIE

Rozdział I. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

- 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- 2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
- 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo ekspektatywa własności.
Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba ta zobowiązana jest do złożenia deklaracji, o której mowa w § 9 Statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Prawa i obowiązki członka - osoby ubezwłasnowolnionej lub osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa w ust. 4 § 8 oraz najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego jest złożenie deklaracji. 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, w odniesieniu do osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer KRS lub dane innego rejestru osób prawnych.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd podejmując uchwałę w terminie jednego miesiąca od złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 1, o uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 9¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 84¹ ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 84¹ ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 84¹ ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w § 84¹ ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 84¹ ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy ust. 1 i 3 § 8 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego, garażu wolnostojącego i garażu wbudowanego, o którym mowa w § 93.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w § 128 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków.

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 3) do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 4) do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) do nieodpłatnego otrzymania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów,
 - 6) do przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków i zapoznania się z własnymi aktami członkowskimi,
 - 7) do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd,
 - 8) do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) skreślony
 - 10) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i ze wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 11) do udziału w działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 12) do odpłatnego korzystania z prowadzonych przez Spółdzielnię usług,
 - 13) skreślony
 - 14) do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 15) do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego (garażu),
 - 16) do przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy,
 - 17) do zamiany lokalu mieszkalnego,
 - 18) do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego (garażu),
 - 19) do korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Osoby te winne określić, komu służyć będą radą, zakres w jakim będą występowały we wskazanej wyżej roli, okazać dokument potwierdzający tożsamość oraz złożyć podpis na liście obecności,
 - 20) do zgłaszania projektów uchwał (popartych, przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 21) do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 22) do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w Statucie.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z uwzględnieniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Przy czym uchwały organów i protokoły z ich obrad udostępniane są w ten sposób, że na stronie internetowej podana jest ich tematyka i wskazanie, w jaki sposób członek Spółdzielni może zapoznać się ze szczegółami zawartymi w tych dokumentach.

§ 12

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) skreślony
 - 3) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - 4) w pełni pokrywać wszelkie koszty przypadające na jego lokal, w tym związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
 - 5) uiszczać terminowo wymagane należności,

- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie sanitarnym i technicznym, w tym dbać o niezakłóconą pracę urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych mającą wpływ na prawidłowe naliczenie opłat wnoszonych za dany lokal,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 9) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 10) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego, jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat,
- 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także wyposażania budynku lub jego części lub lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) wskazać opiekuna lokalu mieszkalnego w przypadku nieobecności dłuższej niż 6 miesięcy,
- 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 14) wnieść odpowiedni wkład mieszkaniowy lub budowlany związany z budową lokalu lub ustanowieniem prawa.
- 15) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 16) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 17) uczestniczyć w poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztach scalania, łączenia lub podziału nieruchomości,
- 18) w pełni pokrywać wydatki związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) budową, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) utrzymaniem i użytkowaniem lokalu,
 - d) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów np.:
 - opłat niezależnych od Spółdzielni,
 - spłat odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń,
 - kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - odsetek ustawowych, umownych,
 - należności budżetowych,
 - e) kosztami wyceny wartości rynkowej lokalu w celu ustalenia jego wartości lub wysokości wkładu,
- 19) składać oświadczenia oraz dokonywać ich aktualizacji o ilości osób faktycznie zamieszkałych w użytkowanym lokalu w celu ustalenia wysokości opłat zależnych od ilości osób zamieszkałych,
- 20) wnosić opłaty na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 21) wnosić opłaty na inne fundusze celowe utworzone przez Spółdzielnię,
- 22) pokryć wszystkie koszty związane z przeniesieniem na niego własności lokalu,
- 23) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu, i przestrzegać norm prawa budowlanego,
- 24) udostępnić lokal w celu montażu, wymiany oraz odczytu i kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła,
- 25) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 25¹) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 26) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w terminie 3 miesięcy,
- 27) podpisać w ustalonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu, niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni,
- 28) wskazać na żądanie Spółdzielni numer PESEL a w odniesieniu do osób prawnych numer KRS lub dane innego rejestru osób prawnych dla potrzeb działań windykacyjnych.

2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 97.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13¹

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

§ 14

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był członkiem do końca tego roku.

§ 15 - skreślony

§ 16 -skreślony

§ 17- skreślony

Rozdział II. WPISOWE, UDZIAŁY- skreślony

§ 18 -skreślony

Dział III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19

Organami Spółdzielni są:

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

Rozdział I. WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz zawierać czytelny podpis złożony przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany w skład Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Każdy członek lub pełnomocnik członka ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.

§ 21

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo - kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki gospodarczej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 7) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w drugim półroczu danego roku i w pierwszym półroczu roku następnego łącznie, z tytułu kredytu na środki obrotowe i kredytu inwestycyjnego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) ~~skreślony~~,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i członków Rady Osiedla,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do końca czerwca każdego roku.
2. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd, a akceptuje Rada Nadzorcza.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i powinno być zwołane w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Dla przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia, Zarząd wynajmuje salę mieszczącą nie mniej niż 1/30 ogółu członków Spółdzielni.
6. W przypadku frekwencji przekraczającej pojemność sali, Walne Zgromadzenie zostaje przesunięte na inny termin, w celu wynajęcia większej sali.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

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.

Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia będzie dokonywane poprzez wkładanie zawiadomień do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie informacji o tym fakcie na tablicach informacyjnych we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Członkowie posiadający wyłącznie prawo do lokalu użytkowego (garażu) oraz członkowie, którzy podali adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, do którego prawo im przysługuje będą informowani o zwołaniu Walnego Zgromadzenia listem poleconym.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyło co najmniej 1/100 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 24

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów za wyjątkiem następujących spraw:
 - 1) zmiana Statutu - 2/3 głosów
 - 2) odwołania członka Rady - 2/3 głosów
 - 3) łączenia Spółdzielni - 2/3 głosów
 - 4) likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów - w obecności co najmniej 1/100 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 25

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Zebrania w składzie:
 - przewodniczący obrad,
 - zastępca przewodniczącego obrad,
 - sekretarz,

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) co najmniej 3-osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie, czy listy obecności członków są kompletne,
 - odczytanie listy pełnomocnictw,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia – obliczenia wyników głosowania w głosowaniu jawnym i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania jawnego;
 - 2) co najmniej 3-osobową komisję wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do organów Spółdzielni i przeprowadzenie wyborów w głosowaniu tajnym.

Członek komisji wyborczej nie może kandydować w wyborach do organów Spółdzielni;
 - 3) *skreślony*.
5. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
6. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie, która odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas. Niestosującym się do uwag, Przewodniczący może zabrać głos. Przewodniczący może również odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie przemawiała, o ile nie wnosi nic nowego.
9. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a mianowicie dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzania przerw w obradach.
10. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawicielom związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
11. Uchwały poddawane są pod głosowanie zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.

Zdanie drugie skreślone.
12. Wnioski na Walnym Zgromadzeniu winny być składane przez członków w formie pisemnej do protokołu, celem ich rozpatrzenia przez właściwe organy. Przewodniczący zebrania przed zamknięciem obrad informuje o ilości złożonych wniosków.
13. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach niż określone w art. 35 § 2 Prawa spółdzielczego, z wyłączeniem wyborów Prezydium Walnego Zgromadzenia.
14. Sprawy nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
15. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 14 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, który podpisują jego przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, liczbę obecnych członków Spółdzielni, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść powziętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych bilansów i zatwierdzonych planów.

Przy powziętych uchwałach należy podawać ilość głosujących za daną uchwałą i przeciw niej i liczbę obecnych członków Spółdzielni, jeżeli jest to konieczne. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Każdy członek ma prawo do zapoznania się z protokołem z obrad Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni. Na żądanie Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, Spółdzielnia zobowiązana jest udostępnić protokół z obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach nie przewidują terminu dłuższego.

Rozdział II. ZASADY WYBORU CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

§ 28

Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

§ 29

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu w terminie i w sposób wyznaczony przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
2. Kandydatem nie może być osoba, o której mowa w ust. 4 § 32 i § 44 oraz osoba, która pełniła funkcję członka Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje. Każdy kandydat składa i podpisuje pisemne oświadczenie w tej sprawie do Komisji Wyborczej (w tym o niezaleganiu z wnoszeniem do Spółdzielni opłat eksploatacyjnych oraz ewentualnym pozostawianiu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, o braku wpisu w rejestrze dłużników niewypłacalnych) i zobowiązuje się jednocześnie do powiadomienia Rady Nadzorczej o wystąpieniu wyżej wymienionych faktów w trakcie trwania kadencji. Wzór oświadczenia kandydat otrzymuje od Komisji Wyborczej. Nie podpisanie oświadczenia jest równoznaczne z rezygnacją z kandydowania w skład Rady Nadzorczej. Wiarygodność oświadczeń bada Komisja Wyborcza. Komisja Wyborcza przygotowuje listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli oświadczenie, w kolejności alfabetycznej.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem, o którym mowa w ust. 2. Podpis kandydata powinien być złożony w obecności notariusza lub upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 30

1. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny wyborczej w obecności Komisji Wyborczej.
2. Głosujący wybiera spośród kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej, pozostawiając nie skreślone nazwiska osób wybranych przez siebie. Skreśla się, co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę osób wybieranych.
3. Karty składane bez skreśleń, bądź takie, na których głosujący pozostawił nazwiska nie skreślone w ilości większej niż ustalona liczba wybieranych członków do Rady Nadzorczej uznaje się za nieważne.
4. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja Wyborcza oblicza głosy i sporządza protokół, w którym wyniki głosowania podaje oddzielnie na każdego kandydata.
5. Za wybranych uważa się tych, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać ustalonej liczby członków Rady Nadzorczej.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość ważnych głosów, a powoduje to przekroczenie liczby kandydatów do Rady Nadzorczej, Przewodniczący zarządza dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi osobami.
7. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej stosuje się procentowy podział mandatów wg ilości członków na poszczególnych osiedlach.

§ 31

Głosowanie w sprawach odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza w głosowaniu tajnym Komisja Wyborcza z uwzględnieniem wyżej opisanych zasad. Odwołanie członka Rady Nadzorczej podejmowane jest większością 2/3 głosów.

Rozdział III. RADA NADZORCZA

§ 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 17 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie, którzy wykonują odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej oraz osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679 z późn. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Warunkiem otrzymania miesięcznego ryczału w pełnej wysokości jest obecność członka Rady Nadzorczej na wszystkich posiedzeniach Rady w danym miesiącu. W razie nieobecności członka Rady na posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu, miesięczny ryczałt ulega obniżeniu w proporcji do ilości posiedzeń Rady w danym miesiącu.

§ 33

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, tj. od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Członek Spółdzielni wybrany do Rady Nadzorczej nie może sprawować w niej funkcji dłużej niż dwie kolejne kadencje.

§ 34

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat na skutek:

- 1) rezygnacji,
- 2) ustania członkostwa,
- 3) odwołania większością głosów 2/3 przez Walne Zgromadzenie,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

Walne Zgromadzenie dokona wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

2. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej na podstawie art. 56 § 4 Prawa spółdzielczego, Walne Zgromadzenie rozstrzyga na najbliższym zebraniu o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady i wyborze nowego członka w jego miejsce.

§ 35

1. Rada Nadzorcza powołuje prezydium w składzie:

- 1) przewodniczący,
- 2) zastępca przewodniczącego,
- 3) sekretarz.

2. Prezydium organizuje pracę Rady.

§ 36

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przez co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminów, w szczególności dotyczących:
 - a) Zarządu,
 - b) Rady Osiedla,
 - c) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - d) używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia społecznego mieszkańców,
 - e) określenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - f) określenia szczegółowych zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów w nowych budynkach,
 - g) ustanawiania praw do lokali oraz najmu lokali,
 - h) określenia warunków organizacyjno – finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - i) określenia zasad uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - j) zasad organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - k) rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego,
- 15) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 17) zawieszenie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 4 Prawa spółdzielczego,
- 18) odstąpienie od naliczania odsetek od zaległości w opłatach,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 37

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności jego zastępca, co najmniej raz w miesiącu.
2. Osoby wymienione w ust. 1 ustalają również porządek obrad.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej może zostać zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od zgłoszenia wniosku.

§ 39

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa szczegółowo regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział IV. ZARZĄD

§ 40

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym:
 - prezesa,
 - jego zastępcy
 - członka Zarządu.

2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego merytorycznego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz umów o budowę lokali i dzierżawę gruntów,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie i odwoływanie pełnomocnictw,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 10) podejmowanie uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 42

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. 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 Nadzorczą.

§ 43

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział V. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zarządzanie nieruchomościami w ramach działalności gospodarczej, zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu funkcji członka tego organu.

6. Zarząd w terminie 4 tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 45

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

§ 46

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

Rozdział VI. RADY OSIEDLI

§ 47

1. Rada Osiedla składa się z 9 członków Spółdzielni zamieszkujących w danym osiedlu lub mających na terenie osiedla lokale użytkowe, wybranych przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję spośród zgłoszonych kandydatów. W głosowaniu nad składem Rady danego Osiedla biorą udział członkowie zamieszkali na tym Osiedlu i członkowie posiadający prawo do lokalu użytkowego lub garażu na tym Osiedlu.
2. Do Rady Osiedla mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni a w przypadku osób prawnych do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w interesie członków zamieszkałych na terenie osiedla oraz sprawuje społeczny nadzór i kontrolę nad działalnością Administracji Osiedla.
4. Rada Osiedla współpracuje z organizacjami, instytucjami i zakładami pracy na rzecz gospodarczego rozwoju osiedla w zakresie działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej i sportowej.
5. Członkowie Rady Osiedla otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679 z późn. zm.) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Postanowienia § 32 ust. 5 stosuje się odpowiednio.
6. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
7. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata, tj. od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Osiedla została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Członek wybrany do Rady Osiedla nie może sprawować w niej funkcji dłużej niż dwie kolejne kadencje.
8. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania (lokalu użytkowego) na mieszkanie (lokal użytkowy) położone na terenie innego osiedla. Ponadto, członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
9. W wypadku, o którym mowa w ust. 8 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka Rady Osiedla.
10. Do wyboru członków Rady Osiedla stosuje się odpowiednio przepisy o wyborze członków Rady Nadzorczej, za wyjątkiem zakazu dotyczącego osób, o których mowa w zdaniu pierwszym po spójniku oraz w ust. 4 § 32.
11. Postanowienia ust. 3 § 44 stosuje się odpowiednio.

§ 48

Do zakresu działania Rady Osiedla w osiedlu nie wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
- 4) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, prowadzenie rozejmstwa,
- 5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 6) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

§ 49

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedli, tryb obradowania i sprawy organizacyjne Rad Osiedli określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 50

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz zakładowy świadczeń socjalnych,
 - 7) oraz inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają stosowne regulaminy.

§ 50¹

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

§ 50²

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 51

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 2 pkt 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 134 ust. 2, ust. 3 i § 136, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym), a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się również do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
Przy czym założenie to nie dotyczy ustanowienia hipotek w przypadku podziału nieruchomości na jednobudynkowe, w związku z wygaśnięciem hipoteki łącznej, w związku z ustanowieniem przez Spółdzielnię odrębnych własności lokali.

§ 52

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.

§ 53

1. Podział nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, określa uchwała Walnego Zgromadzenia przeznaczona jest na pokrycie ujemnych sald międzyokresowych kosztów według stanu na dzień 31.07.2007 r.
2. Po całkowitym pokryciu rozliczeń międzyokresowych przeznaczenie nadwyżki bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

3. W razie konieczności, w ciągu roku obrotowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych do wysokości poniesionych kosztów.

§ 54

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 55

Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

Dział V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 56

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być przez Zarząd rozpatrzone w terminie jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
- 1a. Załatwienie sprawy (wniosku lub skargi) skomplikowanej lub wymagającej wszczęcia postępowania wyjaśniającego powinno być przez Zarząd rozpatrzone nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia. W razie niemożności załatwienia wniosku lub skargi w terminie określonym w ust. 1 Zarząd obowiązany jest w tym terminie zawiadomić wnioskodawcę (skarżącego) o zastosowaniu ust. 1a.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku przez Zarząd w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, członek ma prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć zainteresowanemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
4. *skreślony*
5. *skreślony*
6. *skreślony*
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio postanowienia pkt 1 – 3.
9. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do wniosków i skarg składanych przez użytkowników lokali niebędących członkami Spółdzielni.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Dział I. PRAWA DO LOKALI

§ 57

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego i garażu,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 58

1. W budynkach nowowytbudowanych Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe według następujących zasad:
 - 1) w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków ubiegających się o zamianę lokali, według daty zarejestrowania wniosku o zamianę złożonego w związku z decyzją o budowie,
 - 2) w przypadku braku członków, o których mowa w pkt 1) – inne osoby w kolejności daty złożenia wniosków.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo albo ustało prawo najmu zostaje przez Spółdzielnię zadysponowany w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w § 64 ust.4.

§ 59

1. Uchwałę o ogłoszeniu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zatwierdzając jednocześnie specyfikację istotnych warunków przetargu.
2. Do przetargu nie mogą przystąpić osoby, które:
 - 1) są osobami zadłużonymi wobec Spółdzielni,
 - 2) zostały pozbawione członkostwa w Spółdzielni przez wykluczenie lub wykreślenie,
 - 3) zajmują w Spółdzielni lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - 4) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, ale są współodpowiedzialni za zadłużenie lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 5) są osobami notowanymi w Krajowym Rejestrze Długów,
 - 6) są osobami, wobec których ogłoszono upadłość konsumencką.

§ 60

1. Spółdzielnia organizuje przetarg w celu uzyskania najwyższej kwoty za ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg ma charakter ustny (licytacja).

§ 61

Osoby stawające do przetargu zobowiązane są do złożenia oświadczenia, że zapoznały się ze specyfikacją istotnych warunków przetargu i ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie będą wnosić z tego tytułu żadnych roszczeń w przyszłości, w przypadku wygrania przetargu.

§ 62

1. Przetargi na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odbywają się w terminach wyznaczonych przez Zarząd.
2. Najpóźniej w dniu poprzedzającym przetarg lokale mieszkalne przeznaczone do przetargu winny być udostępnione do zapoznania się z ich stanem technicznym osobom zainteresowanym po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z administratorem.
3. Ogłoszenia o przetargu zamieszczane są na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni, w administracjach i w prasie lokalnej, co najmniej na siedem dni przed datą przetargu.
4. Ogłoszenia o przetargu powinny w szczególności zawierać:
 - 1) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
 - 2) kwotę wywoławczą,
 - 3) informacje o warunkach, jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
 - 4) wysokość wadium,
 - 5) datę, godzinę i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - 6) *skreślony*
 - 7) *skreślony*
 - 8) *skreślony*
 - 9) informacje o zawarciu umowy najmu do czasu podpisania notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności,
 - 10) informację o prawie unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

§ 63

Komisja przetargowa obowiązana jest do traktowania na równych prawach wszystkich osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w danym trybie i do prowadzenia postępowania w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 64

1. Kwotą wywoławczą w pierwszym przetargu jest wartość rynkowa lokalu mieszkalnego, ustalona zgodnie z jego wyceną, określoną na podstawie przepisów działu IV, rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 121).
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd ogłasza drugi przetarg i ustala kwotę wywoławczą niższą o 15% od kwoty, o której mowa w ust. 1.
3. Jeżeli również drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Zarząd ogłasza trzeci przetarg i ustala kwotę wywoławczą niższą o 30% od kwoty, o której mowa w ust. 1.
4. Jeżeli trzeci przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, Zarząd może przeznaczyć lokal na najem lub ogłosić czwarty przetarg z ceną wywoławczą nie niższą niż 50% od kwoty, o której mowa w ust. 1.

§ 65

1. Wygrywający przetarg na ustanowienie odrębnej własności, pod rygorem unieważnienia przetargu, w terminie 14 dni od daty przeprowadzenia przetargu:
 - 1) wnosi w całości wylicytowaną kwotę,
 - 2) zawiera umowę o ustanowienie odrębnej własności lub zawiera umowę najmu lokalu na czas określony do dnia podpisania aktu notarialnego ustanawiającego prawo odrębnej własności, w przypadku istnienia przeszkód do zawarcia w/w umowy (tj. m.in. brak prawomocnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, brak zaświadczenia o stwierdzeniu samodzielności lokalu).
2. Kwotę stanowiącą różnicę między kwotą wywoławczą a wylicytowaną pomniejsza się o koszty ogłoszeń.
3. skreślony.

§ 66

Przetarg uznaje się za ważny, jeśli przystąpiła do niego chociażby tylko jedna osoba oferująca cenę wywoławczą plus jedno postąpienie.

§ 67

1. Wpłacone wadium przez osobę wygrywającą przetarg zostaje zaliczone na poczet wylicytowanej kwoty.
2. Wadium wpłacone przez pozostałe osoby biorące udział w przetargu zostaje wypłacone po zakończeniu postępowania przetargowego.
3. Wygrywający przetarg traci wpłacone wadium, jeśli nie spełni warunków podanych w § 65.

§ 68

Wygrywający przetarg na swój wniosek otrzymuje wyciąg z protokołu przetargu.

§ 69

1. Przekazanie lokalu mieszkalnego osobie, która wygrała przetarg następuje protokolarnie, po podpisaniu umowy najmu lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności.
2. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 Statutu.

§ 70

Zarząd zawiera notarialną umowę ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego z osobą, która wylicytowała najwyższą kwotę w przetargu i spełniła wymagania określone w § 65.

§ 71

W przypadku braku chętnych na objęcie lokalu mieszkalnego po wyczerpaniu procedury przetargowej na ustanowienie odrębnej własności, Zarząd może zaproponować najem lokalu mieszkalnego w formie ogłoszenia o przetargu na stawkę czynszu.

§ 72

Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 73

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 2.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchni,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

§ 74

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 Statutu.
5. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do lokalu, jest nieważna.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 74¹

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017r. Poz. 79), może być ustanowiony wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenia zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 6) określenie zasad ustalania zasad wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie zakresu odpowiedzialności stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (kary umowne).
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 76

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 75 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 77

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.

§ 78

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło to prawo, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 134.

§ 79

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 80

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.

§ 81

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 134 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem II instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 84¹ i 84³ ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 84³,
 - 2) osoba, o której mowa w § 84¹ zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 82 - skreślony

§ 83

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

§ 84

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

§ 84¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 81, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 75, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 75, zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 134.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w § 75.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczenia lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 153 ust. 1 i 2.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 84²

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

§ 84³

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

Rozdział II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 85

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 86

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

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

§ 87

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

§ 88

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.

§ 89

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

§ 90

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 lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 91

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

§ 92

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 93

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy § 83 stosuje się odpowiednio.

§ 93¹

Przepisy § 83, 85 – 92¹ stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży wolnostojących i garaży wbudowanych.

Rozdział. III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 94- skreślony

§ 95 - skreślony

§ 96 - skreślony

Rozdział. IV . PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 97

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat;
- 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
- 7) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
- 8) określenie zakresu odpowiedzialności stron za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (kary umowne);
- 9) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 98

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 97, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 99

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 97.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 97 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 97 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 100

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

§ 101

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 97, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 97, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 134 i 136.

§ 102

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

§ 103

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

Rozdział V. NAJEM LOKALI

§ 104

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca lokalu użytkowego i garażu jest wybierany w drodze przetargu – czynszu, z wyłączeniem targowiska, pomieszczeń gospodarczych i biurowych.
3. Spółdzielnia może również ogłosić przetarg na wynajem lokali mieszkalnych.
4. Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach odstąpić od obowiązku przeprowadzenia przetargu.

§ 105

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Zapis ust. 3, 4 i 5 § 143 stosuje się odpowiednio.

§ 106

W sprawach dotyczących najmu nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 107

1. Najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje prawo żądania ustanowienia prawa odrębnej własności do zajmowanego lokalu po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu przez co najmniej 5 lat,
 - 2) regularnego wnoszenia opłat z tytułu najmu lokalu w tym okresie,
 - 3) wpłacie należności, o której mowa w § 117.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają najemcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia tego prawa.

Rozdział VI. ZAMIANA LOKALI

§ 108

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie innego mieszkania spółdzielczego, w zamian za zrzeczenie się prawa do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Realizacja zamiany mieszkań następuje poprzez:
 - 1) ustanowienie w drodze umowy prawa do innego mieszkania z nowych inwestycji, w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) zamianę mieszkań pomiędzy użytkownikami lokali spółdzielczych, którzy złożyli w tej sprawie zgodne wnioski.

§ 109

Zamiana mieszkania pomiędzy użytkownikiem lokalu spółdzielczego a użytkownikiem mieszkania pozostającego w gestii innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody przez tego dysponenta.

§ 110

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, o których mowa w § 108 ust. 2 pkt 1 oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 111

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

DZIAŁ II. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 112

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność tego lokalu.
2. *skreślony*

§ 113

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

§ 114

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

§ 115

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 116

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 112, 113, 114 i 115 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 117

Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 118

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Koszty uzyskania własności gruntów danej nieruchomości, będących w użytkowaniu wieczystym obciążają wszystkie osoby posiadające prawa do lokali w tej nieruchomości.
4. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
5. Koszty czynności przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§ 119

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 119¹

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spłata przypadająca na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 120, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5.12.2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. nr 230, poz. 1922, ze zm.).

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

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 134.

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

§ 121

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 120 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 122

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 120, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 153 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dacie pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 123 -skreślony

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

§ 124

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 134.

§ 125

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 124 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 126 - skreślony

§ 127 - skreślony

Rozdział IV. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, na rzecz najemcy tego lokalu

§ 128

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017r. poz. 130 i 1529).
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014r. poz.1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 129

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 128, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem najemcy.

§ 130- *skreślony*

§ 131- *skreślony*

Rozdział V. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego

§ 132

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę:

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

§ 133

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 132, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Dział III. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 134

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu w pokrywaniu kosztów związanych w szczególności:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) *skreślony*,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu - w pokrywaniu kosztów związanych w szczególności:
- 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) *skreślony*.

§135

Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczanie stosownych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu - w pokrywaniu kosztów związanych w szczególności:

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 137.

§136

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych w szczególności:

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) z 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 Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 137.

§ 137

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 138

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w §134.

§ 139

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 134 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby, powierzchni lokalu, powierzchni pomieszczeń wspólnych, wskazań urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów itp. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może ustalać pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 140

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 134, 135, 136,
- 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 50 i § 51; ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 141

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń finansowych z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 142

1. Opłaty, o których mowa w § 134 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 § 2⁴ Kodeksu cywilnego od nie wpłaconych w terminie należności zależnych i niezależnych od Spółdzielni. Uchwałę w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek w części lub całości podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
4. Członek, osoba niebędąca członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, nie może samodzielnie dokonywać potrąceń swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. W przypadku, gdy członek, osoba niebędąca członkiem, nie uiszcza opłat ze wszystkich należnych tytułów lub uiszcza je w niepełnej wysokości, w ostatniej kolejności zarachowuje się wpłatę na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 143

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 134, 135, 136, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Zawiadomienia pisemne o zmianie wysokości opłat będą dokonywane poprzez wkładanie zawiadomień do skrzynek pocztowych osób, o których mowa w ust.1 oraz poprzez wywieszenie stosownej informacji o tym fakcie na tablicach informacyjnych we wszystkich budynkach Spółdzielni.
4. Osoby, które wskazały Spółdzielni adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, do którego prawo im przysługuje oraz osoby posiadające wyłącznie prawo do lokalu użytkowego (garażu) będą informowane o zmianie opłat listem poleconym.
5. Osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni zobowiązane są podać adres do korespondencji, jeżeli jest on inny niż adres lokalu do którego prawo im przysługuje.

§ 144

Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogą sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 145

Opłaty niezależne od Spółdzielni, a w szczególności podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, wywóz śmieci, opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, nie podlegają procedurze określonej w § 143 i 144.

§ 146

1. Za opłaty, o których mowa w § 134, 135, 136 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Dział IV. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

§ 147

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego części może być dokonana tylko za zgodą Spółdzielni.
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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 148

Zasady używania lokalu w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 149

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu – w szczególności w zakresie wynikających z art. 62 Prawa budowlanego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Dział V. Inwestycje

§ 150

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię nowych inwestycji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych jest możliwe w ramach przyjętego przez Walne Zgromadzenie programu rozwoju działalności gospodarczej, o którym mowa w § 21 pkt 1.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji, plan rzeczowo-finansowy oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przypadającego na dany lokal uchwała Rada Nadzorcza.

§ 151

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa odrębnej do lokalu mieszkalnego następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy prawa odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 152 – *skreślony*

Dział VI. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego

§ 153

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca 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, o których mowa w § 75 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat,

o których mowa w § 134 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu i jego protokolarne przekazanie Spółdzielni. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w drodze przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego (§ 64 Statutu). Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 154

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu oraz kosztów wyceny lokalu.

§ 154¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 75 ust. 2.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 134, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 155

Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 156

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa, ustaloną w sposób określony w § 64 Statutu, z uwzględnieniem zapisu ust. 2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej i koszty zamknięcia księgi wieczystej (jeżeli jest założona).
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jego protokolarne przekazanie Spółdzielni. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w drodze przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego (§ 64 Statutu).
4. Przepisy § 153 ust. 2 i 3, § 154 i § 155 Statutu stosuje się odpowiednio z zastrzeżeniem § 89 Statutu.

DZIAŁ VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO

WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 157

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu lokalu wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia. Wszelkie powstałe z tego tytułu koszty ponosi użytkownik lokalu.

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 158

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie z dniem 9 września 2017r. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r., poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 159

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, o której mowa w § 158, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 159¹

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy Kodeks cywilny, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz innych ustaw.

Spis treści

| | |
|---|----|
| <u>Część ogólna.</u> | 1 |
| Dział I. Postanowienia wstępne | 1 |
| Dział II. Członkowie | 2 |
| Rozdział I. Prawa i obowiązki członków | 2 |
| Dział III. Organy Spółdzielni. | 6 |
| Rozdział I. Walne Zgromadzenie | 6 |
| Rozdział II. Zasady wyboru członków Rady Nadzorczej | 10 |
| Rozdział III. Rada Nadzorcza | 10 |
| Rozdział IV. Zarząd | 12 |
| Rozdział V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu | 13 |
| Rozdział VI. Rady Osiedli | 14 |
| Dział IV. Gospodarka Spółdzielni | 15 |
| Dział V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze. | 16 |
| <u>Część szczegółowa</u> | 16 |
| Dział I. Prawa do lokali | 16 |
| Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | 18 |
| Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | 21 |
| Rozdział IV. Prawo odrębnej własności lokalu | 23 |
| Rozdział V. Najem lokali | 24 |
| Rozdział VI. Zamiana lokali | 24 |
| Dział II. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali. | 24 |
| Rozdział I. Przepisy ogólne | 24 |
| Rozdział II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. | 25 |
| Rozdział III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu | 26 |
| Rozdział IV. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, na rzecz najemcy tego lokalu. | 26 |
| Rozdział V. Przekształcenie najmu lokalu użytkowego | 27 |
| Dział III. Opłaty za używanie lokali | 27 |
| Dział IV. Używanie lokali mieszkalnych | 29 |
| Dział V. Inwestycje | 30 |
| Dział VI. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego | 30 |
| Dział VII. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu | 31 |
| Postanowienia przejściowe i końcowe | 32 |