

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„JEŻYCE ”
w POZNANIU**

Tekst jednolity według stanu na dzień 25.02.2010r.

SPIS TREŚCI

	STR.
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	5
A. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	5
B. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	6
C. WPISOWE I UDZIAŁY	7
D. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
E. USTANIE CZŁONKOSTWA	10
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	14
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	17
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	20
D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU LUB DOMU JEDNORODZINNEGO	20
E. NAJEM LOKALU	22
V. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	23
A. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	23
B. ZAMIANA LOKALI	24
VI. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W ZAKRESIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	24
A. ZASADY OGÓLNE	24
B. WKŁADY MIESZKANIOWE	26
C. WKŁADY BUDOWLANE	26
D. ROZLICZENIA W PRZYPADKU WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	27
VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	28
A. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	29

B. PRZENIESIENIE WŁASNOSCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE	30
LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	
C. PRZENIESIENIE WŁASNOSCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU	31
D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOSCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	32
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI	33
A. WALNE ZGROMADZENIE	34
B. RADA NADZORCZA	39
C. ZARZĄD	43
E. RADY OSIEDLI	45
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	47
A. ZASADY OGÓLNE	47
B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE	48
C. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	48
D. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	52
X. PRZEPISY KOŃCOWE	52

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „JEŻYCE”, zwana dalej Spółdzielnią.

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30 , poz. 210 z późniejszymi zmianami).
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 r nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
- niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Poznań .

2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, organizacji gospodarczych i społecznych.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest :

- 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- 6) działalność domów i ośrodków kultury.

2. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków oraz może:

- a) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokal mieszkalnych,
- b) budować lub nabywać budynki 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,

- c) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- d) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także inne obiekty nie będące budynkami,
- e) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- f) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- g) prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

3. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom przypadło jej w skutek śmierci małżonka,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni jeżeli zachodzą przesłanki określone w §§ 10 pkt 5 i 15¹ Statutu. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę do prawa odrębnej własności lokalu, w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

- 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego, lub jest wstępnym, zstępnym bądź rodzeństwem wspólnie zamieszkującym z członkiem, którzy poprzez złożenie zgodnych oświadczeń, wyrażą wolę przeniesienia swych uprawnień związanych z spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 8) złożyła wniosek o ponowne przyjęcie w poczet członków Spółdzielni jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywę do prawa odrębnej własności, w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień ust.2 pkt. 1 jest tylko jedna osoba.

B. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji . Deklaracja powinna być - pod rygorem nieważności - złożona przez przystępującego w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko przystępującego, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz określenie, o jaki lokal - mieszkalny, użytkowy czy garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu - ubiega się składający deklarację. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu członek lub przystępujący może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd . Decyzja o przyjęciu potwierdzona jest na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Przyjmowanie nowych członków powinno następować z uwzględnieniem warunku, że liczba członków oczekujących w Spółdzielni na lokal mieszkalny odpowiada liczbie mieszkań przewidzianych do zasiedlania.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty złożenia

deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 7 dni od daty podjęcia decyzji.

5. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania od decyzji do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

C. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 7

1. Wpisowe wynosi 150,- zł, a udział 50,- zł.

2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować:

- a) ubiegając się o lokal mieszkalny - jeden udział,
- b) ubiegając się o dom jednorodzinny - dziesięć udziałów,
- c) ubiegając się o lokal użytkowy - dziesięć udziałów,
- d) ubiegając się o garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu - dwa udziały.

3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa lub nabycia kolejnego prawa skutkującego koniecznością wpłacenia udziałów. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. Zwrot udziałów następuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego, za rok w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Wypłat dokonuje się gotówkowo.

6. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.

D. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7¹

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwy organ,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i obowiązujących, uchwalonych na podstawie statutu regulaminów,
- 6) prawo do zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,
- 7) prawo do otrzymania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 6. Koszt sporządzenia tych kopii pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie,
- 8) prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków,
- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w § 16 Statutu,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 12) prawo do ubiegania się o:
 - mieszkanie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - budowę domu jednorodzinnego i ustanowienie odrębnej własności,
- 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu, w innej formie niż określono w pkt. 12.

- 14) prawo do współdecydowania o przeznaczeniu części wspólnych nieruchomości, w których członek Spółdzielni posiada prawo do lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem piwnic przynależnych do poszczególnych lokali.

2. Warunki techniczno – organizacyjne związane z przeglądaniem dokumentów i udostępnianiem ich kopii określa Rada Nadzorcza a zasady ustalania odpłatności Zarząd Spółdzielni.

§ 9

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią w zakresie realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z :
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje a nadto zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 10) informować niezwłocznie administrację o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkałych, w celu ustalenia wysokości opłat za używane mieszkanie,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu na wykonanie prac remontowych wewnątrz lokalu, mających związek ze stanem konstrukcyjno-technicznym budynku lub jego układem funkcjonalnym,
- 12) w każdym przypadku przeprowadzenia remontu do pozostawienia dostępu do pionów instalacyjnych,
- 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu na inne cele niż określono w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 9¹

Prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni określają przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z członkami.

E. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić ze Statutem lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego lub dobre obyczaje,
- 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności wnoszenia należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
- 5) uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania oraz korzysta z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem.

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić, gdy członek:

- 1) nie wpłacił w terminie określonym przez Statut wpisowego i udziałów,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 7) utracił prawo odrębnej własności lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

§ 14

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika chyba, że prawidłowo powiadomiony członek nie stawił się na posiedzenie.

2. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem dokonuje się pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął.

3. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, być obecny przy rozpatrywaniu odwołania, popierać je, a także korzystać z pomocy prawnej lub eksperta z tym zastrzeżeniem, że osoby te nie mają prawa zabierania głosu (do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym), albo
- 2) zaskarżyć do sądu uchwałę Rady Nadzorczej w terminie sześciu tygodni od

dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3, a które zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. O terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia odwołujący się jest zawiadamiany pod wskazany przez niego adres co najmniej 21 dni przed tym terminem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia rozpatrująca odwołanie członka jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 15

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 15¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w §§ 9 pkt 5 i 145 Statutu za 6 miesięcy.

2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest złożona w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

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

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem jednakże nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia, odwołujący się jest zawiadamiany pod wskazany przez niego adres, co najmniej 21 dni przed tym terminem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia podjęcia.

6. Zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych Statutem. Zawiadomienia doręczane są członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania, jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 16¹

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. Zaskarżenie jednak przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym powoduje umorzenie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb lokalowych członków Spółdzielni może:

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

A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

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

8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.

9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 19

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

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

§ 20

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 19 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba , że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 21

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym

osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania, roszczeń, o których mowa ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu tego prawa, wobec jednego albo obojga, małżonków.

§ 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

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

§ 24

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

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

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

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 23, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 15¹ ust. 1 pkt 1 albo 2 lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 24 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 26

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2.Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3.Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

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

§ 29

Przedmiotem zbycia prawa może być część lokalu w celu utworzenia nowego lokalu lub przyłączenia do innego istniejącego lokalu. Warunkiem dokonania tych czynności jest spełnienie, w szczególności następujących warunków:

- 1) powstałe lokale będą samodzielnymi lokalami w rozumieniu art.2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o jednolitej formie własności,
- 2) powstałe lokale będą spełniały normy techniczne obowiązujące dla danego rodzaju lokali a ich przyłączenie będzie zgodne z wymogami prawa budowlanego.

§ 30

skreślono

§ 31

skreślono

§ 32

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

§ 33

skreślono

§ 34

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.

§ 35

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należności o których mowa w § 145, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24

czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 37

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

§ 38

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie 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.

§ 39

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.

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

§ 40

Przepisy § 27 do 39 stosuje się odpowiednio.

§ 41

skreślono

§ 42

skreślono

D. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU LUB DOMU JEDNORODZINNEGO

§ 43

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

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

2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów budowy w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub

spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 43 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 46

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 47

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 48

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

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

3. Jeżeli w danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06. 1994r. o własności lokali niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 49

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej

własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 50

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 111 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 51

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

§ 52

Przepisy § 43 – 51 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. NAJEM LOKALU

§ 53

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne wybudowane w celu ich wynajmu.
2. Spółdzielnia może wynająć lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym gdy wymaga tego uzasadniony interes Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 i 2 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1 przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom, podmiotom gospodarczym lub instytucjom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Spółdzielnia może oddawać w najem lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Radę

Nadzorcą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

V. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 55

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.

§ 56

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany zgodnie z § 55 na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

2. Ofertę dla członków sporządza się w oparciu o operat szacunkowy opracowany przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, wskazanego Spółdzielni przez zwalniającego lokal. W przypadku braku wskazania uprawnionego rzeczoznawcy, jego wyboru dokonuje Spółdzielnia. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom do lokalu o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny do tego lokalu w drodze przetargu nieograniczonego. Koszt sporządzenia operatu ponosi zwalniający lokal.

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

§ 57

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. ZAMIANA LOKALI

§ 58

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 59

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 60

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 61

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

A. ZASADY OGÓLNE

§ 62

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w zawartych z nimi umowach..

§ 63

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu i sporządzonej kalkulacji przewidywanych kosztów tej inwestycji,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia wszystkich rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 64

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 67 i § 70 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 65

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. .

§ 66

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

B. WKŁAD MIESZKANIOWY

§ 67

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego wnosi wkład mieszkaniowy pokrywający koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal według zasad określonych w Statucie i umowie.

§ 68

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej.

§ 69

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

C. WKŁADY BUDOWLANE

§ 70

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany pokrywający koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal według zasad określonych w Statucie i w umowie.

§ 71

skreślono

§ 72

skreślono

§ 73

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości tego lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

D. ROZLICZENIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 74

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej tego lokalu jest jego opróżnienie. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal zgodnie z postanowieniami § 56 ust. 2
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego odpowiadającego wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 75

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu nieograniczonego przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 76

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

2. Należny wkład zwracany jest w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 77

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do samodzielnego lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:

- 1) przeniosła na członka własność lokalu,
- 2) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na warunkach określonych w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14.06.2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Uprawnienie o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 78

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

§ 79

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu.

§ 80

Ustanowienie na rzecz najemcy własności, o której mowa w § 79 jest warunkowane dokonaniem przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 81

Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.

§ 82

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

2. Koszty prac niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczenia tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83

Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie podanym do wiadomości członka, ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 84

skreślono

§ 85

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 86

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu możliwe jest wyłącznie na warunkach określonych w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14.06.2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

§ 87

skreślono

§ 88

Warunki finansowego przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 86 nie dotyczą 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 (Dz.U. z 1996r. nr 5 poz. 32 z późniejszymi zmianami). W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 89

skreślono

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

§ 90

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 19 pkt.1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków chyba, że ustawa stanowi inaczej,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 145 Statut.

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 (Dz.U. z 1996r nr 5, poz.32 z późniejszymi zmianami) przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na odrębną własność w przypadku, zaangażowania do budowy tego lokalu, środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 91

Wpłaty o których mowa w § 90, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni, poprzedzającym przeniesienie własności w formie aktu notarialnego.

§ 92

skreślono

§ 93

skreślono

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 90, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 74 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 95

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

C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.

§ 96

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużeń z tytułu opłat o których mowa w § 145 Statutu.

§ 97

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

§ 98

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

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

§ 99

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 100

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

D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 101

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamekowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamekowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 145 Statutu.

§ 102

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamekowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamekowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 103

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem ułamekowego przeniesienia udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, 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.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 104

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) rady osiedli.

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 4 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów ważnych.

4. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej, kandydaci znajdujący się na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych otrzymali równą ilość głosów, do Rady zostaje wybrana osoba zgodnie z postanowieniami § 115 ust.5 i 6, która uzyskała największą ilość głosów na częściach Walnego Zgromadzenia, na których nie była uprawniona do wzięcia udziału. W przypadku gdy powyższe ustalenie nie przyniesie rozstrzygnięcia dokonuje się wyboru w drodze losowania.

5. Do organu Spółdzielni określonego w ust.1 pkt 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów nie mniej jednak niż 50% oddanych głosów ważnych.

6. Jeżeli w wyniku głosowania, o którym mowa w ust.5 liczba kandydatów, którzy otrzymali wymaganą liczbę głosów jest mniejsza od liczby mandatów, zarządza się II turę wyborów. Do II tury przystępuje nie więcej niż podwójna liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych, którzy w I turze uzyskali najwięcej, jednak poniżej 50% oddanych ważnych głosów. Do Zarządu Spółdzielni z II tury wyborów wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów ważnych.

7. Jeżeli w wyborach do rady osiedla na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych znajdują się osoby, które uzyskały równą liczbę głosów, a ich liczba jest większa od liczby mandatów do obsadzenia, przeprowadza się z ich udziałem dodatkową turę wyborów.

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

§ 104¹

1. Za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni wymienionych w § 104 ust.1 pkt.2 i 4, członkom tych organów przysługuje wynagrodzenie w następującej wysokości:

- | | |
|---|-------|
| 1/ dla przewodniczącego Rady Nadzorczej | 55%, |
| 2/ dla członka Rady Nadzorczej pełniącego funkcję sekretarza lub przewodniczącego komisji Rady Nadzorczej | 50 %, |
| 3/ dla pozostałych członków Rady Nadzorczej | 45 %, |
| 4/ dla przewodniczącego rady osiedla | 25 %, |

5/ dla pozostałych członków rady osiedla

20 %,

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz.1679 z 2004 r.,Nr 240 poz.2407 oraz z 2005 r. Nr 157 poz. 1314).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.

3.W przypadku zbiegu uprawnień do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz rady osiedla przysługuje jedno wynagrodzenie ustalone w ust.1 pkt. 2 a w odniesieniu do Przewodniczącego Rady Nadzorczej w ust.1 pkt 1.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 105

1.Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest ważne oraz zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych uprawnionych do głosowania. Walne Zgromadzenie dzieli się na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.

2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym zastrzeżeniem, że członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, dotyczy to również kandydatów do Rady Nadzorczej. Członek posiadający tytuły prawne do lokali usytuowanych na terenie różnych nieruchomości, zaliczonych do różnych części Walnego Zgromadzenia, winien wskazać pisemnie, do której z części będzie należał. W przypadku nie wskazania części Walnego Zgromadzenia, do której chce należeć członek, skuteczna będzie wyłącznie jego obecność na pierwszej części, na którą członek przybył.

4. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Nie może być pełnomocnikiem, doradcą lub ekspertem członek, któremu przysługuje prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, które zostało podzielone na części.

5. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów lub tytułów prawnych do lokali.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni goście.

§ 106

skreślono.

§ 107

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej z uwzględnieniem działalności inwestycyjnej oraz społeczno - oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał wynikających z wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w wymienionych wyżej 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub występowania z innych organizacji gospodarczych,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważniania Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór Rady Nadzorczej.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, zwołane zgodnie z ust. 3, powinno odbyć się w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie jednego miesiąca, a później związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Na wniosek uprawnionych do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia złożony co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w porządku obrad tego Zgromadzenia umieszcza się rozpatrzenie wnioskowanej sprawy.
7. Tryb i zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni określają postanowienia art. art. 108a i 108b ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 108¹

1. Prawo zgłaszania projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia przysługuje :

- Zarządowi,
- Radzie Nadzorczej,
- członkom Spółdzielni.

2. Projekt uchwały objęty porządkiem obrad a zgłaszany przez członków Spółdzielni , poparty przez co najmniej 10 członków winien być zgłoszony w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Projekty uchwał przedkładanych na Walnym Zgromadzeniu powinny być wykładane do wglądu stosownie do postanowień § 109 ust.2 , 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Zarząd Spółdzielni przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 109

1. Członkowie posiadający mieszkania w zasobach Spółdzielni powiadamiani są o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części co najmniej 21 dni przed terminem tego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez dostarczenie zawiadomień do oddawczych skrzynek pocztowych a członkowie oczekujący na lokal oraz członkowie posiadający tytuły prawne do lokali użytkowych listownie na wskazany adres.

2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu skierowane do członków Spółdzielni winno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się związek rewizyjny

w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą w terminach określonych w ust. 1

§ 110

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, podany do wiadomości członków porządek obrad nie może ulec jakiegokolwiek zmianie.

2. Uchwałę z zastrzeżeniem ust. 3, w tym również dotyczącą zbycia nieruchomości, uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość głosujących, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu jej zobowiązań, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.

§ 111

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

2. Członek lub Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami albo uchwałę godzącą w interes Spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie jej członków. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od podjęcia uchwały, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

5. Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd Spółdzielni, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

§ 112

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera członek organu zwołującego Zebranie. Dokonujący otwarcia zarządza wybór prezydium zebrania.

2. Walne Zgromadzenie – część Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz oraz asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają w głosowaniu jawnym: komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3-7 osób, której zadaniem jest:

- ustalenie na podstawie listy obecności ilości członków biorących udział w zgromadzeniu,
- zbadanie ważności posiadanych pełnomocnictw przez osoby reprezentujące członków – osoby prawne,
- dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu,
- wykonywanie czynności związanych z przeprowadzaniem tajnych głosowań w tym : sporządzenie w oparciu o listy kandydatów, w porządku alfabetycznym kart wyborczych, wydawanie i zbiórka do urny kart wyborczych, rozliczenie wydanych kart. Członkiem komisji nie może być osoba kandydująca w wyborach.

4.W przypadku nie powołania komisji, o której mowa w ust.3 jej funkcje wykonuje prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

5.Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Decyzje komisji zapadają zwykłą większością głosów . Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części .

6.Z czynności komisji sporządza się protokoły, które po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.

7. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. Nie można przekazywać uprawnień do czasu w dyskusji na rzecz innego członka.

8.Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

9.Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.

10.Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie , która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to członków Zarządu, Rady Nadzorczej i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

11.W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski o charakterze formalnym uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

- 1) głosowania bez dyskusji,
- 2) przerwania dyskusji,
- 3) zamknięcia listy mówców,
- 4) zarządzenia przerwy w obradach trwającej nie dłużej niż pół godziny.

W dyskusji nad wnioskami o charakterze formalnym dopuszcza się jeden głos popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.

12. W wyborach do organów Spółdzielni głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głos na karcie wyborczej, na której pozostawiono więcej nazwisk niż miejsc mandatowych, jest nieważny.

13. Liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad i przekazuje całość dokumentacji z przebiegu Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarządowi Spółdzielni.

§ 113

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Integralną część protokołów Walnego Zgromadzenia lub jego części stanowią protokoły komisji mandatowo - skrutacyjnej.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

§ 113¹

1. Podliczenia wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia, dokonują przewodniczący komisji mandatowo - skrutacyjnych, a w razie ich nieobecności sekretarze lub jeden z członków reprezentujący komisję mandatowo - skrutacyjną danej części walnego zgromadzenia. Podliczenie wyników następuje w siedzibie Spółdzielni, w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni nie dłuższym niż 10 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

2. Z czynności podliczenia sporządza się protokół, który podpisują osoby uczestniczące w podliczaniu wyników głosowań.

B. RADA NADZORCZA

§ 114

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 115

1. Rada Nadzorcza składa się z 14 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni, na okres trzech lat.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. W ogłoszonych wyborach do Rady Nadzorczej ustalenie list kandydatów następuje w oparciu o pisemne zgłoszenie według wzoru opracowanego przez Radę Nadzorczą, złożone w siedzibie Spółdzielni, dokonane wyłącznie przez kandydata i poparte przez minimum 20 członków Spółdzielni, w terminie do 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Listy zgłoszonych kandydatów zawierające: imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, wiek, wykształcenie, wykonywany zawód i informację o pracy w organach samorządowych Spółdzielni, sporządza w kolejności alfabetycznej Zarząd Spółdzielni i przedkłada prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części. Listy są również dostępne do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie w czasie od 5 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.

5. Każdej części Walnego Zgromadzenia przyznawane są mandaty w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków uprawnionych do udziału w częściowym walnym zgromadzeniu, według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory. Liczbę mandatów, przysługujących każdej części walnego zgromadzenia, ustala Rada Nadzorcza.

6. Każdej części walnego zgromadzenia przysługuje w Radzie Nadzorczej co najmniej jeden mandat.

§ 116

Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach.

§ 117

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata poczynając od Walnego Zgromadzenia lub odbycia jego ostatniej części, na której dokonano wyboru do Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części odbywającej się po 3 latach od dokonania wyboru i wykonania czynności o których mowa w § 113¹.

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 118

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie lub jego wszystkie części, większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 119

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, na okres do końca kadencji wchodzi członek z tej samej części Walnego Zgromadzenia, który w wyborach na trwającą kadencję

otrzymał kolejno największą liczbę głosów.

§ 120

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz dokonanie wyboru biegłego rewidenta,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych,
 - c) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie: nabycia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, ustanowienia 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,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania i występowania z organizacji społecznych,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch upoważnionych przez Radę Nadzorczą jej członków,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w

zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- 13) uchwalanie zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 17) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli,
- 18) uchwalanie regulaminów rad osiedli,
- 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i rad osiedli,
- 20) zwoływanie Walnych Zgromadzeń na warunkach określonych w §108 ust. 5,
- 21) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w związku z art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 23) uchwalanie innych regulaminów, o których mowa w niniejszym Statucie, zastrzeżonych do kompetencji tego organu,
- 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych
- 25) zasięgania opinii rad osiedli w sprawach dotyczących osiedla,

2.Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o zawieszeniu swego członka w terminie trzech miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu.

3.Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

4.Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 121

1.Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2.Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej rozpoczynające jej kadencję, zwołuje w celu ukonstytuowania się Rady, Zarząd Spółdzielni.

3.Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 składu Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 122

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz zaproszeni goście.

§ 123

1.Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi przewodniczący, trzech zastępców, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.

2.Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 124

1.Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną.

2.Rada Nadzorcza może powołać ponadto inne komisje stałe lub doraźne.

3.Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 125

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 126

1.Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.

2.Wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów posiadających umiejętności kierowania i organizowania pracy. Wybór następuje w obecności co najmniej 2/3 członków składu Rady.

3.Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga złożenia pisemnego uzasadnienia.

5.Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do postanowień kodeksu pracy.

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

7.Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej.

§ 127

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o:

- budowę lokali,
- ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu z zastrzeżeniem postanowień art. 7 ust 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
- przeniesienie własności lokalu,

2) sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności

społecznej, oświatowej i kulturalnej w celu przedłożenia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,

3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,

6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

8) udzielanie pełnomocnictw,

9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

10) ustalanie opłat za lokale na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych.

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

§ 128

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach ustalonego podziału czynności.

2.Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 129

- 1.Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik – osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się przez umieszczenie pod nazwą Spółdzielni podpisów przez osoby upoważnione.
- 3.Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu bądź też jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 130

- 1.Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
- 2.Osoba, której udzielono pełnomocnictw określonych w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 127 ust. 2 pkt 1,2,5,6,7 i 8.
- 3.Udzielanie pełnomocnictwa do czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. uchylony

§§ 131 – 133 uchylone

E. RADY OSIEDLI

§ 134

- 1.Rada osiedla składa się z 3 do 12 członków, wybranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie osiedla. Jeżeli członkowie zamieszkali na terenie osiedla zaliczeni zostali do więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowień § 105 ust. 2 i ust. 3 na każdą część Walnego Zgromadzenia przypada liczba mandatów proporcjonalna do liczby członków uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje minimum jeden mandat w radzie osiedla.
- 2.Liczbę członków poszczególnych rad osiedli i ilość mandatów przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia w radzie osiedla, określa Rada Nadzorcza.
- 3.Mandat członka rady osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

§ 135

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek rady osiedla przed upływem okresu, na jaki został wybrany, może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała jego wyboru. Odwołanie następuje zwykłą większością głosów.

2. W miejsce członka rady osiedla, który mandat utracił, na okres do końca kadencji wchodzi członek z tej samej części Walnego Zgromadzenia, który w wyborach na trwającą kadencję otrzymał kolejno największą liczbę głosów.

§ 136

Do zakresu działania rady osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustaleniu potrzeb remontowych dotyczących obiektów służących wspólnie wszystkim mieszkańcom osiedla, oraz przy uchwalaniu planów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlu,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla; opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla, opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i stawianie wniosków o ich odwołanie oraz opiniowanie odwołań od decyzji kierownika osiedla,
- 3) wytyczenie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością spółdzielczych placówek społecznych i kulturalnych w osiedlu,
- 4) stawianie wniosków dotyczących tworzenia na terenie objętym zakresem działania osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach dotyczących funkcjonowania i rozwoju danego osiedla,
- 6) koordynacja pomocy społecznej na terenie osiedla,
- 7) koordynacja prac społecznych na terenie osiedla,
- 8) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania wspólnego mienia; organizowanie rozjemstwa,
- 9) udział przedstawicieli rady osiedla w przetargach na wykonanie prac na terenie osiedla,
- 10) współdziałanie z samorządem terytorialnym i organizacjami społecznymi,
- 11) rozpatrywanie i opiniowanie zgłaszanych przez członków wniosków i skarg na działalność administracji osiedla.

§ 137

Tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne rady osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. ZASADY OGÓLNE

§ 138

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

§ 139

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

§ 140

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

2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1/ ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 145 ust. 1 i 2
- 2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości winna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 141

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3.Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 142

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 147 Statutu.

§ 143

1.Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na: zasilenie funduszu zasobowego, funduszu remontowego lub na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości.

2.Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszy zasobowego, następnie udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 144

1.Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.

2.Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, środki własne Spółdzielni, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3.Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.

C. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 145

1.Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz jej członków.

2.Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie

kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz jej członków.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, oraz koszty utrzymania lokali, o których mowa w ust. 2 obejmują w szczególności koszty zarządzania i administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 3 dotyczące nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§ 146

1. Wysokość opłat o których mowa w § 145 jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami, przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) koszty: eksploatacji nieruchomości, centralnego ogrzewania, gospodarki remontowej, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz ogólne rozliczane są w stosunku do powierzchni lokalu. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest 1m^2 powierzchni lokalu,
- 2) w mieszkaniach w których zamontowano podzielniki kosztów opłaty za centralne ogrzewanie rozlicza się według wskazań tych urządzeń,
- 3) koszty: zimnej wody , ciepłej wody, kanalizacji , windy, wywozu śmieci oraz gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu rozliczane są według liczby osób zamieszkujących w lokalu . Zmianę liczby osób w lokalu stanowiącą podstawę rozliczenia kosztów Spółdzielnia dokonuje na pisemne zgłoszenie członka, nie wcześniej jednak niż od następnego miesiąca w którym złożony został wniosek.
- 4) w mieszkaniach wyposażonych w liczniki zimnej i ciepłej wody rozliczenie kosztów zużycia wody następuje w oparciu o wskazanie liczników a koszty wody przypadające na utrzymanie czystości pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów zielonych stanowią dodatkową pozycję w stawce eksploatacyjnej,
- 5) członkowie, którzy posiadają lokal mieszkalny w którym nikt nie zamieszkuje wnoszą opłatę na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt. 1 i 3 w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej mieszkania, za wyjątkiem tych elementów kosztów, które zostały opomiarowane.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczenia tych kosztów i ustalania zaliczkowych opłat za lokale określają: regulamin zarządzania nieruchomościami oraz regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej, uchwalone przez Radę Nadzorczą, z tym zastrzeżeniem, że:

- a) wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy jest jednakowa dla wszystkich nieruchomości,
- b) koszty inwentaryzacji lokali są rozliczane wspólnie na wszystkie nieruchomości do czasu jej zakończenia.

§ 147

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, z zastrzeżeniem ust.2 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali opomiarowanych a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przychodów z lokali nie opomiarowanych .

§ 148

1. Opłaty, o których mowa w § 145, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Na żądanie członka Spółdzielni jest zobowiązana do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 16 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Od osób korzystających z lokalu spółdzielczego bez tytułu prawnego, Spółdzielnia dochodzi odszkodowania na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
6. Za opłaty, o których mowa w § 145, solidarnie z członkiem Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 148¹

1. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
2. W przypadku wniesienia przez członka opłat w niepełnym wymiarze za używanie lokalu, dokonane opłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na:
 - 1/) opłaty eksploatacyjne,
 - 2/) fundusz remontowy,
 - 3/) inne zobowiązania.
3. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu, wniesione przez członka opłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymaganych opłat, chyba że członek wskazał inny sposób zaliczania.

§ 149

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 150

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje z zastrzeżeniem postanowień § 151 ust. 1 pkt 4 naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 151

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi, z wyłączeniem partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany okien, określonej w Regulaminie o którym mowa w ust. 4,
- 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów doprowadzających oraz odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) wykonywanie pozostałych prac malarskich wewnątrz lokalu oraz malowanie okien od strony zewnętrznej.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązku członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię stosownie do jej możliwości organizacyjnych i technicznych za

odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

4.Szczegółowe zasady oraz obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 152

1.Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie wykończenia 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 ustaleniu rynkowej wartości lokalu.

4.W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

D. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 153

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania finansowych obciążeń członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 154

W odniesieniu do praw i obowiązków osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2003 Nr119 poz.1116 z późniejszymi zmianami).

§ 155

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu nr 4 / 95 z dnia 12.06.1995r.

Wpis do rejestru spółdzielni RSA.411 20 listopada 1995r.

Zmiany:

1/ Uch. Z. P. nr 4 / 96 z 17.06.1996r.

Wpis zmian do rejestru spółdzielni RSA.411 16 grudnia 1997r.

2/ Uch. Z. P. nr 24 / 00 z 5.10.2000r.

Wpis zmian do rejestru spółdzielni RSA.411 7 listopada 2000r.

3/ Uch. Z. P. nr 1 / 02 z 7.01.2002r.

Wpis zmian do KRS 0000087307 postanowienie z dnia 25.04.2002r.

4/ Uch. Z.P. nr 4 / 03 z 30.06.2003r.

Wpis zmian do KRS 0000087307 postanowienie z dnia 30.09.2003r.

5/ Uch. Z.P. Nr 11 /09 z 26.11.2009r.

Wpis zmian do KRS 0000087307 postanowienie z dnia 25.02.2010r.