

STATUT
ZGIERSKIEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

S P I S T R E Ś C I

1. Postanowienia ogólne.....	str.3
2. Członkowie.....	str.6
3. Prawa i obowiązki członków.....	str.10
4. wykreślony.....	str.13
5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	str.14
6. Tytuły prawne do lokali.....	str.16
6.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str.16
6.2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	str.19
6.3. wykreślony.....	str.23
6.4.Przeniesienie własności lokalu.....	str.23
6.5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i domu jednorodzinnego	str.24
6.6. wykreślony	str.26
6.7. wykreślony.....	str.27
7. Rozliczenia z tytułu wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	str.28
8. Prawo odrębnej własności lokalu.	str.29
9. Najem lokali.....	str.34
10. wykreślony.....	str.35
11. Używanie lokali.....	str.35
12.Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale	str.36
13. Opłaty za użytkowanie lokali	str.38
14. Organy Spółdzielni	str.41
14.1. Walne Zgromadzenie.....	str.43
14.2. Rada Nadzorcza.....	str.50
14.3. Zarząd Spółdzielni.....	str.56
14.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.....	str.59
14.5. wykreślony.. ..	str.60
14.6. Spółdzielcze Rady Osiedli	str.60
15. Gospodarka Spółdzielni.....	str.62
16. Postanowienia przejściowe i końcowe.....	str.65

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Zgierska Spółdzielnia Mieszkaniowa i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Zgierz.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. z późniejszymi zmianami, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami, oraz innych ustaw, postanowień niniejszego Statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, jak również zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych.
2. Lokalem w myśl niniejszego statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
3. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
4. Przez lokal o innym przeznaczeniu należy rozumieć lokal inny niż mieszkalny w tym również garaż.
5. Osobą bliska w rozumieniu u.s.m. jak również Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
 - c) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni, lub mienia członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tychże nieruchomości,
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek (zgodnie z PKD),
 - e) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży,
- f) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni,
- g) budowanie budynków na zasadach deweloperskich w systemie zleconym w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w garażach wielostanowiskowych.

3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o których mowa w ust. 2 w pkt od a) do pkt g), jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 6

Ponadto dla realizacji zadań określonych w § 5 Statutu Spółdzielnia:

- 1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) może prowadzić w oparciu o właściwie przepisy inną działalność gospodarczą, związaną z realizacją celu, o którym mowa w § 4 ust.1 niniejszego Statutu, jednakże tylko na podstawie zgody wyrażonej przez Radę Nadzorczą w formie uchwały,
- 3) prowadzić działalność społeczną i kulturalną.

§ 7 (skreślony)

§ 8

1. Spółdzielnia może przystępować do innych organizacji gospodarczych lub je tworzyć.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również uprawnione jest do podejmowania decyzji w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 9 (skreślony)

§ 10

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu, a także domu jednorodzinnego,
- 3) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu.

§ 11

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne oraz związki gospodarcze i przystępować do takich związków.

2. CZŁONKOWIE

§ 12

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
- 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3¹. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy, dotyczące członkostwa właścicieli lokali, stosuje się odpowiednio.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności

lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 12¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f);
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- g) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły

członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12²

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz adres zamieszkania i korespondencyjny, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę wraz z numerem NIP i siedzibę, jak również wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę ustania członkostwa i jego przyczynę. Rejestr członków powinien uwzględniać wszelkie zmiany powyżej wskazanych danych.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie przez niego deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklarację podpisują jej przedstawiciele, uprawnieni do zaciągania zobowiązań. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, NIP, adres do korespondencji, nr. telefonu do kontaktu. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym.

1¹. Za osobę właściciela lokalu o ograniczonej zdolności do czynności prawnej lub nie mającej takiej zdolności, deklarację podpisuje przedstawiciel ustawowy (rodzic, opiekun, kurator).

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków właściciela lokalu jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub członka Zarządu oraz osoby do tego przez Zarząd upoważnionej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. W razie uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od uchwały Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje, uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 14 (skreślony)

§ 15

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, która:

- 1). nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 2). nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 3). przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, sporządzoną w formie aktu notarialnego na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 4). przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, sporządzoną w formie aktu notarialnego na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,

5). której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

6). ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,

7). ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub art. 15 ust. 2-3 i ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. 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,

2). nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 16

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

2. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

3. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:

1). wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych.

2). ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:

a) o budowę lokalu,

b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,

3). ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,



4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali.

5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe.

6) zaznajomienia się z rejestrem członków na zasadach określonych w art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.

7) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, poza przypadkami o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

8). brać czynny udział w życiu Spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,

9) dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i na drodze sądowej,

10) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy u.s.m. projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego zgromadzenia lub jego części,

11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 u.s.m.,

12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2 u.s.m., zgodnie z § 98 ust. 3 Statutu.

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 7 niniejszego paragrafu, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą Regulaminem udostępnienia dokumentów członkom Spółdzielni.

§ 17

Członek jest obowiązany w szczególności:

1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego oraz uchwał organów Spółdzielni,

2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub

- o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię,
 - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji, także w przypadku gdy dane zawarte zostały w deklaracji przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych etc., która weszła w życie 9 września 2017 r., uległy zmianie, a także we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
 - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - 6) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
 - 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
 - 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 13) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
 - 14) niezwłocznie pisemnie zawiadomić Zarząd o ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,
 - 15) niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni o zbyciu lub nabyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni i doręczyć do Spółdzielni umowę lub orzeczenie sądu,
 - 16) pokryć według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą niezrefundowane koszty związane ze scaleniem, podziałem,

rozgraniczeniem i połączeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków poniesione w celu określenia odrębnej własności lokali, w przypadku gdy dana nieruchomość podejmie decyzje o podziale nieruchomości.

4. (wykreślony).

§ 18 (skreślony)

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21 (skreślony)

§ 22 (skreślony)

§ 22¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa tj., z chwilą śmierci członka, oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

1¹. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

1². W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

1³. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 23 (skreślony)

§ 24

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 25 (skreślony)

5. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 26

Członkowie Spółdzielni mogą odwołać się od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym do organu wyższego wskazanego w statucie.

§ 27

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni w sprawie między Członkiem a Zarządem Spółdzielni, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, a w przypadku sprawy skomplikowanej w ciągu 3 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Zawiadomienie powinno być doręczone za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd Spółdzielni 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 obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 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 wewnątrz- spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni - 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.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała powinna być doręczona za zwrotnym poświadczeniem odbioru.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczone zainteresowanym (m. in. członkom, byłym członkom, osobom bliskim) pisemnie – za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Spółdzielnia doręcza pisma zainteresowanym na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 28

Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 29 (skreślony)

6. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

6.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

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

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

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

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

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

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 32

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,

osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal

3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się wg zasad ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien stanowić załącznik do każdej umowy o budowę lokalu.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
7. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
8. Jeżeli wstępnie pobrany wkład mieszkaniowy okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, Spółdzielnia zwraca członkowi różnicę (nadpłatę), a jeśli okaże się niższy – członek obowiązany jest dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.
9. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 33 (skreślony)

§ 34 (skreślony)

6.2. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa tj. z chwilą śmierci członka, oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby którym przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu.

§ 36

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

1¹. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

1². Warunkiem wypłaty, o której mowa w art. 11 ust. 2¹ u.s.m., jest opróżnienie lokalu.

1³ W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 u.s.m., Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.

1⁴. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2⁶ u.s.m., warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, przysługujące innej osobie;

b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty, pomimo nieopróżnienia lokalu.

1⁵. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2⁷ u.s.m., z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

1⁶. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2⁶ u.s.m, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

4. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w art. 11 ust. 2¹ u.s.m., przed upływem miesiąca od opróżnienia lokalu, a gdy należność jest ustalana w trybie przetargu, przed upływem miesiąca od dnia zbycia przez Spółdzielnię lokalu w trybie przetargu.

5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 36¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem

przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m. ;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m , zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

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

2² Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2³ Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie

umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, która oczekuje na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim wskazanym w ust. 1, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

6.3. (wykreślony).

§ 38 (skreślony)

6.4 PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 39

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

a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

4.¹.Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w art. 12 ust. 1 u.s.m., oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym

obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 39¹

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

6.5. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I DOMU JEDNORODZINNEGO.

§ 40

1. (skreślony)

2. Z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

§ 41

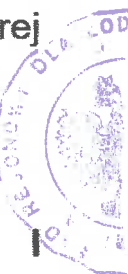
1. (skreślony).

2. (skreślony).

3. (skreślony).

4. (skreślony).

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie



wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6. (skreślony).

§ 42

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 43

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. (skreślony).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. (skreślony).
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 44

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.

§ 45 (skreślony)

§ 46 (skreślony)

§ 47 (skreślony)

6.6. (wykreślony).

§ 48 (skreślony)

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 50 (skreślony)

§ 51

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

6.7. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni."

3. Koszty zawarcia umowy – wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 53

1. (skreślony).

2. (skreślony).

§ 54

Spłaty, o których mowa w § 52 ust. 1 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązany jest dokonać w terminie wskazanym przez Spółdzielnię w zawiadomieniu o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW I WARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 55 (skreślony)

§ 56

Rozliczenie ze spadkobiercą zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień opróżnienia lokalu.
- 2) z tytułu wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - na dzień opróżnienia lokalu.

§ 57 (SKREŚLONY)

8. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 58

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

§ 59

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów, który powinien zawierać:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla grupy budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozdziału kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane na poszczególne lokale (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi, itp.),
- 6) dopuszczalność różnicowania kosztów poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjności).

2. Koszty budowy lokali i wysokość wkładów ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie - w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
- 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego,

3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje tytuł prawny lokalu.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 60 (SKREŚLONY)

§ 61

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

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

§ 61¹

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 62

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, z którą zawarto umowę lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 61 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 63

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 61 statutu albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 61 statutu które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w

nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 64

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, z tym, że członek jest obowiązany wnieść pełny wkład przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 65 (skreślony)

§ 66 (skreślony)

§ 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61 statutu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 68

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.



2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

§ 69

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

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

§ 70

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 71

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

9. NAJEM LOKALI

§ 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu.

2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, jak i inne osoby fizyczne. Najemcami lokali o innym przeznaczeniu mogą być osoby fizyczne jak i prawne.

3. Pierwszeństwo wynajęcia lokali o których mowa w ust. 1 i 2 przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 73

Najemca jest wybierany w drodze przetargu lub konkursu ofert. Zasady i tryb przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę z wybranym najemcą lokalu użytkowego bez przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert także w innych, uzasadnionych przypadkach.

§ 75

1. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy zawartej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.

3. Umowa najmu winna być zawarta w formie pisemnej.

§ 76

Na żądanie Spółdzielni najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w lokalu. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 77

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie i umową najmu obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

10. (wykreślony).

§ 78 (SKREŚLONY)

§ 79 (SKREŚLONY)

§ 80 (SKREŚLONY)

§ 81 (SKREŚLONY)

11. UŻYWANIE LOKALI.

§ 82

1. Lokal, do którego członek posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej w części lokalu mieszkalnego. Zgoda taka może być udzielona w uzasadnionych przypadkach tylko pod warunkiem, iż działalność ta nie będzie powodowała uciążliwości dla osób zamieszkałych w sąsiedztwie.
3. Umowy zawarte przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu w postaci spółdzielczego prawa do lokalu, w sprawie wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 83

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

12. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 84

1. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale i rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Do podstawowych obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należy:

- 1) malowanie sufitów i ścian lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet,
 - 2) malowanie olejne drzwi, okien, mebli wbudowanych oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno,
 - 3) naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) uszczelnienie okien i drzwi, naprawa i wymiana drzwi,
 - 5) naprawa i konserwacja ogrodzeń, bram, furtek i podjazdów do garaży w przypadku domów jednorodzinnych,
 - 6) naprawa, wymiana podłóg, stolarki okiennej (za częściową odpłatnością członka zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu).
3. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni należy:

1) naprawa i konserwacja:

- poziomów i pionów instalacji wodociągowej do pierwszego zaworu instalacji mieszkaniowej od strony pionów,
- instalacji kanalizacyjnej do trójnika na pionie bez podejść i armatury,
- instalacji c. o. w całości,
- instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, przełączników, wkładek topikowych w mieszkaniu,
- instalacji AZART,
- piecy grzewczych z wyjątkiem kuchennych,
- instalacji domofonowej,
- instalacji gazowej przewodowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,

2) naprawa ścian, sufitów, tynków o powierzchni powyżej 5 m²,

1) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali nie zawinionych przez członka lub najemcę (przecieki przez dach, przemarzanie, awaria centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjna, itp.)

§ 85

1. Członek zwalnający lokal jest obowiązany w szczególności:

- 1) przekazać go Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub jego domowników,

3) pokryć koszty zużycia lub wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu,

4) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.

2. Szczegółowe zasady rozliczeń określa regulamin, o którym mowa w § 84 ust. 1 Statutu. Regulamin ten przyjmuje zasadę, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, kosztów odnowienia, wymiany lub zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych i podłóg jest dokonywane bezpośrednio między członkiem zwalnającym i obejmującym lokal.

§ 86

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

§ 87

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 88

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie lub wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust 1. nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

13. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 89

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących

mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i innych przychodów jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniu ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym zastrzeżeniem, że nie korzystają z pożytków i przychodów jak członkowie Spółdzielni.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 3 mogą być pomniejszane o tę część kosztów eksploatacji nieruchomości, która pokryta zostanie pożytkami i innymi przychodami z działalności gospodarczej Spółdzielni.

7. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust 1- 4 obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomościami, koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków, koszty wywozu nieczystości oraz koszty dostawy ciepła do budynków.

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

9. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.

10. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali nie wyodrębnionych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz lokalami, do których jednostronną uchwałą na jej rzecz Spółdzielnia ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w danej nieruchomości.

11. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w pełnej wysokości ponoszą wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, stosownie do posiadanej powierzchni użytkowej lokalu. Przy ustalaniu opłat nie uwzględnia się pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

12. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu uiszczają czynsz najmu zgodnie z zawartą umową najmu.

13. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ustępie 1,2,3 i 4

2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 90

Spółdzielnia może pobierać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego opłatę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 91

1. Opłaty, o których mowa w § 89 i § 90 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 20-go dnia każdego miesiąca.

2. Za opłaty, o których mowa w § 89 ust. 1 - 4 statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem

pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek zadłużonego członka Zarząd może zwolnić go od zapłacenia odsetek w części lub całości.

5. Wszelkie bieżące opłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:

- zaległe odsetki,
- koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
- opłaty bieżące. Odstąpienie od powyższej zasady może nastąpić, gdy członek Spółdzielni wskaże w dowodzie wpłaty sposób zarachowania wpłaconej kwoty należności.

6. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.

7. Zarząd jest obowiązany raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.

8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 89 ust. 1 – 4, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zasada ta nie dotyczy zmian zaliczkowych opłat wynikających z rozliczeń kosztów zużycia wody i jej podgrzania. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni a w szczególności energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 89 ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

9. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w

dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

10. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 92

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

§ 93 (skreślony)

14. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-4, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.

4. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.

5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów zarządza się powtórne głosowanie.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Ta zasada nie dotyczy wyborów członków Rady Nadzorczej.

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

§ 94¹

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich.

2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.

3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, poz. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

14.1. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 członków, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.

2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

4. Każdemu członkowi Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu przysługuje jeden głos.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni tj.:

a) członkowie Rady Nadzorczej

b) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielni,

c) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

d) goście zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd .

6. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.

7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.

9. (SKREŚLONY)

§ 96 (skreślony)

§ 97

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.

- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4) Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10) Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 14) Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16) (skreślony).

§ 98

- 1) Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- 2) Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
- 3) Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni (nie mniej jednak niż 100 członków).
- 4) Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
- 5) Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada

Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

6) Porządek obrad Walnego Zgromadzenia sporządza zwołujący Walne Zgromadzenie.

§ 99

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części zawiadamia się członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, na piśmie. Za doręczenie zawiadomienia uważa się umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej euro przypisanej danemu członkowi spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

4. (SKREŚLONY)

5. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, lub członków Spółdzielczych Rad Osiedli, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania przez członków Spółdzielni kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

7. Części Walnego Zgromadzenia są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli o jednakowej treści była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

9. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt

uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

10. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 4, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

11. Zarząd z własnej inicjatywy może opracować projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

12. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

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

14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i merytorycznym oraz przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 100

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium, zastrzeżeniem postanowień § 105¹ ust. 2.

2. Na poszczególnych częściowych Walnych Zgromadzeniach nie można skreślać ani odraczać rozpatrywania spraw z porządku, można tylko zmienić kolejność obradowania.

3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia obowiązuje porządek obrad podany do wiadomości członkom w sposób określony w niniejszym paragrafie.

4. Każdy projekt uchwały o jednakowej treści poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia

5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

6. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

e) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

f) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium.

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady i Zarządu.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

8¹. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była objęta porządkiem obrad, a biorący udział członkowie w danej części Walnego Zgromadzenia nie podjęli głosowania.

9. Sprawy nie unormowane Statutem określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalany przez Członków, a w przypadku braku unormowań również w Regulaminie sprawy dotyczące obradowania rozstrzyga przewodniczący Walnego lub danej części Walnego.

§ 101

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.

3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka, a także wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

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

5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

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

8. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 102

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub inny upoważniony Członek Zarządu.

2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.

3. Członkowie Prezydium wybierani są w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania członkowi Spółdzielni obecnemu na danej części Walnego Zgromadzenia.

5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych

6. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 102¹

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia

2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:

- Zastępcy Przewodniczącego należy czasowe wyręczenie Przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
- Sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad

3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

4. Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 103 (skreślony)

§ 104 (skreślony)

§ 105

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez częściowe Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, Przewodniczący i sekretarz podpisują także te uchwały.

2. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia, stanowią podstawę do sporządzenia Protokołu z Walnego Zgromadzenia odbywanego w ustalonych częściach, Protokół ten winien być sporządzony w terminie ustalonym w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia oraz przez osoby wskazane w tym Regulaminie.

3. Protokoły o których mowa w ust. 1 i 2, powinny zawierać:

- porządek obrad,
- uchwały i zsumowane wyniki ich głosowania;
- krótki przebieg dyskusji.

4. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach podpisują Przewodniczący i Sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

5. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

6. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

§ 105¹

1. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

2. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w obecności Zarządu Spółdzielni stwierdzają, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełnia.

3. Posiedzenie z udziałem Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania czynności określonych w ust.2, zwołuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 3 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

4. Z posiedzenia o którym mowa w ust. 3 sporządza się protokół.

14.2. RADA NADZORCZA

§ 106

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 107

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

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

§ 108

1. Członków Rady Nadzorczej wybierają wszystkie części Walnego Zgromadzenia, spośród członków Spółdzielni, zgłoszonych w trybie §99 ust. 5 statutu spółdzielni.

2. Liczebność Rady Nadzorczej ustalona w §107 statutu, obowiązuje przez okres całej kadencji.



3. Członkiem Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni. Członek Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień §107 ust 2 statutu.

4. Zgłoszenie kandydatur członków do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie na warunkach określonych w § 99 ust. 5 Statutu z podaniem:

- imienia i nazwiska, numeru członkowskiego kandydata,
- imienia i nazwiska, numeru członkowskiego, osób zgłaszających.

5. Zarząd przedstawia Komisji Wyborczej listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Kandydaci na członków są obowiązani do obecności na każdej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem § 95 ust. 3 statutu.

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie wszystkich części Walnego Zgromadzenia mogą kandydatom zadawać pytania.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.6. Kandydujący do wyboru ma obowiązek wyrażenia swej zgody w formie pisemnej za poświadczeniem podpisu w siedzibie Spółdzielni, lub notarialnie.

8. Komisja Wyborcza sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie oraz weryfikuje treść oświadczeń złożonych przez kandydatów.

9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu organu na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady Nadzorczej. Pierwsze zebranie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni.

11. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie na kolejną kadencję bezpośrednio następującą po upływie dotychczasowej kadencji. Członek Spółdzielni może być członkiem Rady Nadzorczej tylko przez dwie kolejne kadencje.

12. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do

Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

13. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić również osoby, które posiadają zaległości wobec Spółdzielni, a także te które pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią, osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, jak również osoby które świadczą usługi wobec spółdzielni na podstawie podpisanych umów.

14. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem zarządu oraz rady nadzorczej innej spółdzielni mieszkaniowej, a także nie może być pracownikiem innej spółdzielni mieszkaniowej.

15. Członek Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, nie może mieć żadnych nieuregulowanych zobowiązań finansowych wobec spółdzielni.

§ 109 (skreślony)

§ 110

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

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2/ rezygnacji z członkostwa,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,

4/ z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie trwania kadencji, wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej nie uzyskała mandatu a otrzymała kolejno największą liczbę głosów z terenu danej spółdzielczej Rady Osiedla zgodnie z parytetami ustalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. W przypadku braku osoby, o której mowa w zdaniu poprzednim, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu następują wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej zgodnie z parytetami ustalonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Mandat nowego członka Rady Nadzorczej trwa do końca danej kadencji Rady Nadzorczej.

3. W przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej narusza zakaz konkurencji, o którym mowa w art. 56 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, jak również §108 statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu jego funkcji. O powyższym Rada Nadzorcza zawiadamia Zarząd Spółdzielni, który zobowiązany jest w terminie 3 miesięcy zwołać Walne Zgromadzenie. O

uchyleniu zawieszenia lub odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

§ 111 (skreślony)

§ 112

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, funduszu płac, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i pozostałych członków Zarządu.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu, w tym dotyczących:
 - a) zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,
 - c) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali,

- d) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody, rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni,
 - e) udzielania zamówień na roboty budowlane, usługi i dostawy,
 - f) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - g) porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców w zasobach Spółdzielni,
 - h) regulaminu Zarządu Spółdzielni,
 - i) prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
 - j) napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali,
 - k) napraw i konserwacji w lokalach użytkowych,
 - l) rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni,
 - ł) regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
 - m) najmu lokali mieszkalnych, a także najmu lokali mieszkalnych i garaży – Parzęczewska 51G i Boya-Żeleńskiego 38,
 - n) tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego,
 - o) regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Spółdzielni,
 - p) przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garaży,
 - r) przetargu na najem lokali o innym przeznaczeniu,
 - s) przetargu na pierwszeństwo nabycia nieruchomości niezabudowanej,
 - t) regulaminu udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni,
 - u) zasad odpłatności korzystania z pralni w budynkach Spółdzielni,
 - w) regulaminu Rady Osiedla,
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno – kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. (skreślony).
14. (skreślony).
15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
16. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu
17. Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych i zasad gospodarowania tymi funduszami.

§ 112¹

1. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, korzystać z usług i pomocy lustratorów i rzeczoznawców.
2. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 112²

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie zgodnie z zasadą wynikającą z art. 8² ust. 1 u.s.m., w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka wyłącznie w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ust. 1, Członkowie Prezydium Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 45 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust.1, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono, a pozostali członkowie Rady w wysokości 40 % tego wynagrodzenia.

§ 113

1. Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w kwartale. Posiedzenia zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca podając jednocześnie porządek obrad. Posiedzenie powinno być zwołane także na wniosek Prezydium Rady, 1/3 ogólnej liczby członków Rady lub Zarządu Spółdzielni - najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku. Wniosek o zwołanie posiedzenia powinien być złożony na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
Uchwały zapadają większością głosów.
4. W sprawach szczególnie ważnych przeprowadza się głosowanie imienne.
5. Z głosem doradczym, w posiedzeniu Rady, mają prawo uczestniczyć:
a/ członkowie Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
b/ inne osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady, a także członkowie, po uzgodnieniu z przewodniczącym rady.

§ 114

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.
3. Tryb i szczegółowy zakres działania Prezydium określa Regulamin Rady. Regulamin Rady określa również ilość komisji stałych Rady i przedmiot ich działania.

§ 115

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

§ 116

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

14.3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

§ 117

1. Zarząd składa się od dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy lub zastępców.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. W skład Zarządu mogą być wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni.
4. Członkowie Zarządu nie mogą być z sobą spokrewnieni w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.
5. Z członkami Zarządu, którzy mają być zatrudnieni w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę w imieniu Spółdzielni.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 118

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, niezbędnych w procesie zarządzania Spółdzielnią.
3. Do zakresu działania Zarządu w szczególności należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na zasadach wynikających z ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,
 - 5) zawieranie umów o najem lokali,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjno – finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie zobowiązań finansowych w granicach ustalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 14) pisemne informowanie raz w roku użytkowników lokali o stanie należności z tytułu opłat za używanie lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu pracy, regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych i regulaminu wynagradzania.
4. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz wypełnia rolę pracodawcy w stosunku do pracowników etatowych Spółdzielni w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
5. Zarząd może podejmować także uchwały w innych sprawach w zakresie jego kompetencji.

§ 119

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 118 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.
5. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej

§ 120

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

§ 121

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

14.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 122

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę

odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w innych przepisach.

4. (skreślony).

§ 123

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

§ 124

1. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

2. (skreślony)

§ 125 (skreślony)

§ 126 (skreślony)

§ 127 (skreślony)

14.6. SPÓŁDZIELCZE RADY OSIEDLI

§ 128

1. Rada Osiedla składa się od dwóch (2) do (5) pięciu członków wybieranych przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Osiedli, zawiadomienie winno zawierać informację o możliwości zgłaszania przez członków Spółdzielni kandydatów na członków Rady Osiedli, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, postanawia §108 ust. 6 i ust. 7 Statutu stosuje się odpowiednio.

2. Rada Osiedla jest organem spółdzielni, który działa w imieniu członków zamieszkałych w nieruchomościach wchodzących w skład osiedla i współpracuje z administracją tego osiedla.
3. Członkowie Rady Osiedla mogą być równocześnie członkami Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członek Rady Osiedla działa niezgodnie ze statutem, Rada Osiedla może zawiesić go w pełnieniu czynności członka Rady do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które zadecyduje czy uchwała Rady Osiedla była prawidłowa.
5. Kadencja Rady Osiedla trwa trzy lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Osiedla została wybrana do wyborczego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Członkowie Rady Osiedla otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w posiedzeniu Rady Osiedla w danym miesiącu.
7. Przewodniczący Rady Osiedla otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. W przypadku gdy Członek Rady Osiedla jest jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, przysługuje mu tylko jedno wynagrodzenie, w wysokości wyższej.
8. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby prowadzące działalność konkurencja wobec spółdzielni, jak również osoby, które świadczą usługi wobec spółdzielni na podstawie podpisanych umów.
9. W przypadku, gdy ilość członków danej Rady Osiedla jest mniejsza od minimalnej liczby członków organu określonej w Statucie, a nie zachodzi przypadek wskazany w § 129 ust. 3 Statutu, dana Rada Osiedla nie wykonuje swych zadań do czasu uzupełnienia liczby składu osobowego organu na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z postanowieniami § 128 ust. 1 w związku z § 129 ust. 3 Statutu.

§ 129

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa ponadto, w następujących przypadkach:
 - odwołania większością 2/3 głosów przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia,
 - zrzeczenia się mandatu,

- ustania członkostwa w spółdzielni,

3. Na miejsce członka Rady Osiedla, względem, którego wygasł mandat w trakcie trwania kadencji, wchodzi osoba, która w wyborach do danej Rady Osiedla nie uzyskała mandatu, a otrzymała kolejno największą liczbę głosów.

W sytuacji, gdy skład danej Rady Osiedla uniemożliwia jej dalsze działanie dokonuje się wyborów uzupełniających na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, przy założeniu, że na miejsce członka Rady Osiedla, któremu wygasł mandat w trakcie trwania kadencji, wchodzi osoba, która w wyborach uzupełniających dla danej Rady Osiedla, otrzyma największą liczbę głosów.

Mandat wybranego członka danej Rady Osiedla trwa do końca danej kadencji Rady Osiedla.

§ 130

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. Współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i programu działalności społeczno-wychowawczej, poprzez wyrażanie opinii w tych sprawach,
2. Współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w sprawach dotyczących osiedla i jego mieszkańców, poprzez wyrażanie opinii w tych sprawach,
3. Opiniowanie spraw dotyczących budowy garaży i miejsc parkingowych na terenie osiedla oraz lokali o innym przeznaczeniu.
4. Inicjowanie zmian w statucie i regulaminach Spółdzielni.
5. Opiniowanie wniosków i skarg na działalność administracji osiedla zgłaszanych przez członków zamieszkałych w osiedlu.
6. Organizowanie społecznej pomocy i opieki,
7. Inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
8. Propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa, współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań

§ 131

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

15. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 132

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Działalność Spółdzielni jest oparta na rocznych planach rzeczowo-finansowych.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
6. Rokiem obrachunkowym dla Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 133

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz społeczno-kulturalny.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych jest tworzony i wykorzystywany na zasadach określonych w innych przepisach. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwała Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 89 ust. 1, 2 i 4 Statutu,;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o

których mowa § 89 ust. 1, 2 i 4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

9. Spółdzielnia posiada środki, zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 roku.

10. Udziały, które zostały wniesione przed 9 wrześniem 2017 roku podlegają zwrotowi na pisemny wniosek zainteresowanego po ustaniu członkostwa, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Posiadane udziały nie podlegają waloryzacji, zaś zwrot na wniosek zainteresowanego następuje według wartości nominalnej (dla wartości sprzed 1.01.1995r. wg wartości po denominacji). Wyplata następuje jednorazowo na wskazany przez zainteresowanego rachunek bankowy w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Roszczenie o wyplate udziałów albo ich równowartości pieniężnej ulega przedawnieniu z uplywem 3 lat od chwili ubiegania się o ich zwrot.

§ 134

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może zostać przeznaczona:

- na fundusz zasobowy,
- pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- fundusz remontowy Spółdzielni,
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną;

§ 135

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- fundusz zasobowy,
- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz remontowy.

§ 136

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 137

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 138

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

§ 139

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa.

16. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 140

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień dotychczas obowiązującego Statutu nie ulega zmianie.

§ 141 (skreślony)

§ 142

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zmiany do Statutu obowiązują z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Michał Adam Pierun
Data: 2025.05.21 08:18:41
CEST

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Zbigniew Jan Waleński
Data: 2025.05.21 08:19:54
CEST



Statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowanym
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia
w Łodzi

XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
Wydano WNIOSKODAWCY

dnia 30.01.2026 pod poz. KRS 48813
pobrano opłatę sądową w kwocie 180,- zł

Przewodniczący

REFERENDARZ SĄDOWY

Marta Balcerzak
Marta Balcerzak