

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej „Stare Przedmieście”
w Gdańsku

CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stare Przedmieście” w Gdańsku i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia może także prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia działa na podstawie: przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 roku, poz. 648 – tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), zwanej w dalszej części „Prawem spółdzielczym” lub u.p.s.,

1. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 438 tekst jednolity, z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą” lub u.s.m.,
2. postanowień niniejszego Statutu
3. oraz innych właściwych przepisów prawa.

CZĘŚĆ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia realizuje cele poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

3) 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 prawa odrębnej własności lokalu na podstawie złożonej deklaracji.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie takiej nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu.

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

§ 7.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

2) nabycia ekspektatywy własności;

3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w tych przepisach, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o 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;

7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

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

3. 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 tego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim tego paragrafu, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający, ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów. Rejestr członków może obejmować również następujące dane członków: PESEL, NIP, telefon kontaktowy, adres poczty elektronicznej, adres korespondencyjny i wysokość zadłużenia.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust. 1.

§ 9.

1. W przypadkach określonych w art. 3 [1] u.s.m. warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna mieć formę pisemną. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 2 tygodni od podjęcia uchwały.
4. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 2 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

DZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:
 - 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,

7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego zgromadzenia oznaczonych spraw,

8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,

9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,

10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

11) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,

12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,

13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz prawo do wglądu do faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszt sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem jednego egzemplarza aktualnego statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,

15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowie lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

18) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,

19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Uprawnienia przewidziane w ust 1 pkt 10) i 11) nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, których ujawnienie protokołu naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych.

§ 11.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem
 - 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 8) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 12) przed przystąpieniem do remontu lokalu mieszkalnego przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemną informację o zakresie remontu oraz przewidywanym terminie rozpoczęcia i zakończenia
 - 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni
 - 14) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować ją zgodnie z podanymi warunkami technicznymi pod nadzorem osób uprawnionych,
 - 15) W przypadku zarejestrowania i/lub prowadzenia działalności gospodarczej w spółdzielczym własnościowym lokalu mieszkalnym, zgłosić ten fakt Zarządowi Spółdzielni, wraz z potwierdzeniem dokonania zgłoszenia w zakresie zmiany przeznaczenia lokalu w całości lub w części właściwemu organowi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w celu umożliwienia Spółdzielni dokonania korekty odprowadzanych przez nią podatków.
 - 16) zawiadamiać o zmianie adresu do korespondencji.
2. Członkowie spółdzielni zobowiązani są również do wykonywania innych obowiązków wynikających w szczególności z przepisów ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa budowlanego oraz wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych oraz innych obowiązujących przepisów prawa.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, garaży lub miejsc postojowych lub odrębne prawa własności lokali, garaży lub miejsc postojowych, są

obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, garaże lub miejsca postojowe, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez terminowe uiszczanie opłat.

§ 12.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24[1]ust. 1 i art. 26 u.s.m.

3. 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.

§ 13.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

§ 14.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

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

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

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

2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu

zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy;

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5, 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego t.j. Dz.U. z 2021 póż 611 z póż. zm.)

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

8. Postanowienia ust. 7 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15.

Od wszystkich uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania się do innego wskazanego w statucie organu Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia, a w wyjątkowych przypadkach - w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. Uchwałę Zarządu doręcza się pisemnie wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od jej podjęcia, pouczając jednocześnie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o uchwale i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeśli członek we wskazanym terminie niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza może zaskarżoną uchwałę:

- 1) utrzymać w mocy,
- 2) uchylić,
- 3) zmienić.

3. Uchwała Rady Nadzorczej powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 17.

1. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji w sprawach należących do jej kompetencji podlegają zaskarżeniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od ich podjęcia. Jeżeli statut przewiduje doręczenie uchwały, termin ten biegnie od dnia jej doręczenia. Odpis uchwały należy doręczyć wraz z uzasadnieniem, pouczeniem o trybie

odwoławczym i skutkach jego niezachowania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym, Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli członek we wskazanym terminie niełoży odwołania, uchwała Rady staje się ostateczna.

2. Walne Zgromadzenie może zaskarżoną uchwałę Rady Nadzorczej:

- 1) utrzymać w mocy,
- 2) uchylić,
- 3) zmienić.

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

§ 18.

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

2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 19.

Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się za poświadczeniem odbioru na adres członka, pocztą lub przez pracowników Spółdzielni. Korespondencja zwrócona na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu lub odmowy jej przyjęcia ma moc prawną doręczenia.

CZĘŚĆ IV. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 20.

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21.

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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on wszystkie opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu

§ 22.

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

§ 23.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta a formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto winna 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 mieszkalnego 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 w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 23 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 25.

1. W przypadku śmierci w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, o której mowa w art. 10 u.s.m., osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art.10 u.s.m.

§ 26.

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

2. W przypadku zaległości z opłatą opłat, których mowa w art.4 ust. 1, 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, 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.

3. 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.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16[1] u.s.m., 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.

6. 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. 16[1] u.s.m.

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

§ 27.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 28.

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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
5. 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.
6. 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.
7. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do poróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 29.

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

DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 30.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym 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.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 31.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 32.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1[1] i 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§33.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 34.

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

DZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 35.

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

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

§ 36.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., 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.

§ 37.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba ze strony postanowią inaczej.

§ 38.

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

§ 39.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, 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 art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.

§ 40.

1. 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 wspólnej, które 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.

§ 41.

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 42.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, części wspólne swoim członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Tryb w jakim następuje wynajem, o którym mowa w ust.1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu, w szczególności czas jego trwania, wysokość czynszu i innych opłat a także inne postanowienia określa Zarząd w umowie z najemcą.

DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 43.

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany mieszkań między sobą, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży

§ 44.

1. Spółdzielnia może zawrzeć umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w zamian za dostarczenie lokalu umożliwiającego przekwaterowanie byłego członka, który utracił tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu lub podlega prawomocnemu wyrokowi eksmisyjnemu.
2. W przypadku braku zainteresowanych członków zamiany można dokonać z osobą spoza Spółdzielni.

§ 45.

Przy określaniu zobowiązań finansowych w związku z zamianą mieszkań stosuje się odpowiednie postanowienia statutu i regulaminów dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów oraz rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale.

CZĘŚĆ V. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 46.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowy, o której mowa w powyżej w ust. 1 i 2, 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, ponadto inne koszty związane z przekształceniem.

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§47.

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową - wkład mieszkaniowy o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., z uwzględnieniem 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.

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 u.s.m.

2. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 48.

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

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 49.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia 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 u.s.m.

2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności, jej spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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

DZIAŁ III. ODDANE W NAJEM LOKALE UŻYTKOWE, GARAŻE ORAZ PRACOWNIE TWÓRCÓW

§ 50.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu oraz inne koszty związane z przekształceniem.

CZĘŚĆ VI. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 51.

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty oraz koszty związane z:

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, oraz innych określonych w przepisach prawa opłatach.

2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.

3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:

- 1) wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji w oparciu o planowany koszt budowy,
- 2) pośrednio – w przypadku uzasadnionej potrzeby zmiany wysokości nakładów inwestycyjnych w trakcie realizacji inwestycji,
- 3) ostatecznie – po końcowym odbiorze i ostatecznym rozliczeniu rzeczywiście poniesionych nakładów finansowych na dane zadanie inwestycyjne z wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego.

§ 52.

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia obowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 53.

1. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia Umowy o ustanowienie odrębnej wartości lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek, uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Dział III. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 54.

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 a postanowieniem statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przysługująca 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 nominalna kwota 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 55.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zważywszy 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, 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.

4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 56.

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

2. Z wartości rynkowej 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.

§ 57

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

CZĘŚĆ VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 58.

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

§ 59.

1. 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.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

CZĘŚĆ VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 60.

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do 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 miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, 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 miało by wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
5. Najemca lokalu użytkowego może lokal w całości lub części wynająć, albo oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Spółdzielni. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 61.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich

samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Dopuszcza się pobieranie opłat od członków Spółdzielni z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniu.

§ 62.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 63.

Decyzję o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza z zachowaniem postanowień wynikających z § 66 Statutu.

§ 64.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. 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 bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Wysokość opłat jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie.
4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest m² powierzchni użytkowej lokalu. W odniesieniu do niektórych elementów kosztów jednostką tą jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody - wskazania urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem urządzeń pomiarowych wspólnych.
5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust 2 pkt 6 Statutu a przychodami z opłat, o których mowa w § 64 ust. 1,2 i 4 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 65

1. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji, remontów i innych uzasadnionych opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu i protokółowego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, członek zobowiązany jest uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po 15 dniu danego miesiąca za cały miesiąc.
6. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera za czas opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej.

§ 66.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące 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.

CZĘŚĆ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 67.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi :
 - 1) działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych z dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów
 - 2) działalność opodatkowaną tj inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, z której uzyskany dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 68.

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

§ 69.

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

§ 70.

1. Spółdzielnia tworzy :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych
- 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

2. Spółdzielnia tworzy ponadto zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz inne fundusze na podstawie odrębnych, szczegółowych przepisów.

3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 71.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§72.

1. Nadwyżkę bilansową (dochód ogólny) Spółdzielni przeznacza się w szczególności na :

- 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- 2) koszty zarządzania nieruchomościami,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

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

3. Uchwały dotyczącą przeznaczenia nadwyżki bilansowej oraz pokrycia straty bilansowej podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 73.

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 przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

CZĘŚĆ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 74.

1. Organami Spółdzielni są:

1) Walne Zgromadzenie

2) Rada Nadzorcza

3) Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, a przy równej ilości głosów otrzymanych przez dwóch lub więcej kandydatów dla obsadzenia mandatu zarządza się dodatkowe głosowanie na tych kandydatów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się głosy oddane za uchwałą, przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ustępie 1 pkt 2) i 3) oraz sposoby i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i uchwalone na jego podstawie regulaminy.

A. Walne Zgromadzenie

§ 75.

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym członek ma być reprezentowany oraz podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnieni do zabierania głosu.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo także uczestniczyć: Zarząd Spółdzielni, obsługa prawna zgromadzenia, służby techniczne niezbędne do prawidłowego przebiegu zgromadzenia, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Krajowego Związku Rewizyjnego, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 76.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej;

2) przynajmniej jednej dziesiątej członków

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza.

5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

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

8. Uchwałę uważa się za podjętą, w tym dotyczącą zbycia nieruchomości, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

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

10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 9, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

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

12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

13. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

14. Członkowie spółdzielni winni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze spółdzielni i budynkach Spółdzielni.

§76 [1]

1. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zrzucić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Szczegółowe zasady przeprowadzania takiego trybu obradowania określa każdorazowo uchwała organu zwołującego, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie stanowią inaczej.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość
3. Głosowanie w trybie określonym w ust 1-2 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu Spółdzielni
4. Rozwiązania o których mowa w ust 1-2 stosuje się w czasie stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 05.12.2008 o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2020 r. poz. 1845,2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz 159,180 i 255).

§ 77.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) wybór oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 3) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków

członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,

9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

10) uchwalanie zmian statutu,

11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,

12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

14) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska.

2. Walne Zgromadzenie może ponadto podejmować uchwały we wszystkich innych sprawach zamieszczonych w porządku jego obrad.

§ 78.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

5. Walne Zgromadzenie głosuje większością kwalifikowaną:

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 uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.

6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana głosowaniu, uczestniczyła co najmniej połowa liczby uprawnionych do głosowania.

§ 79.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 80.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczości, głos może być udzielony poza kolejnością.

5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera tej osobie głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uważa się wnioski dotyczące:

- 1) sposobu głosowania,
- 2) głosowania bez dyskusji,
- 3) zakończenia dyskusji,
- 4) zamknięcia listy kandydatów,
- 5) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- 6) zarządzenia przerwy

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

11. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

12. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 81.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 82.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
6. W skład Rady nie mogą wchodzić kierownicy bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. Nie mogą być wybierane w skład Rady Nadzorczej osoby będące pracownikami Spółdzielni.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

§82[1]

1. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. Kandydatura danej osoby musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Kandydat, najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, winien stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na karcie zgłoszenia obejmującą imię, nazwisko kandydata, adres, numer członkowski, wykształcenie wraz z krótką informacją o kandydacie oraz informacje o zatrudnieniu w Spółdzielni, prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej wraz z upoważnieniem do odczytania powyższego oświadczenia na Walnym Zgromadzeniu, a także podpisy członków popierających jego kandydaturę.
3. W przypadku jeśli w terminie wskazanym w ust. 2 niniejszego paragrafu członkowie Spółdzielni nie zgłoszą kandydatów odpowiadających co najmniej liczbie mandatów członków Rady Nadzorczej, prawo wskazania kandydatów przysługuje dotychczasowej Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w kolejności alfabetycznej z uwzględnieniem budynku, który reprezentują. Lista po zweryfikowaniu przez komisję mandatowo-skrutacyjną Walnego Zgromadzenia staje się podstawą do sporządzenia karty wyborczej.
5. Formularz zgłoszeniowy nie zawierający informacji, o których mowa w ust 2 bądź nieczytelny, uniemożliwiający identyfikację zgłaszającego lub kandydata jest nieważny.

Komisja mandatowo-skrutacyjna informuje Walne Zgromadzenie o przyczynach niezarejestrowania dalej osoby na liście wyborczej.

7. Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na Walnym Zgromadzeniu.

8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.

9. Jeżeli głosowanie odbywa się za pomocą techniki elektronicznej, to sposób jego przeprowadzenia będzie wynikał z instrukcji przedstawionej przez osoby odpowiadające za jego techniczne przeprowadzenie.

10. Komisja mandatowo-skrutacyjna czuwa nad przebiegiem głosowania i sporządza protokół z wyników głosowania.

11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje

10. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd
- b) karta wyborcza jest przekreślona, przedarta, zniszczona
- c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej

§ 83.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru innego członka Rady nadzorczej do końca kadencji.

§ 84

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

§ 85.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie i opiniowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań, w tym finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, zasady wynagradzania i premiowania członków Zarządów w ramach stosunku pracy oraz powołania.
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu, a także skarg na działalność Zarządu,
- 11) opiniowanie zmian statutowych przedstawianych do rozpatrzenia Walnemu Zgromadzeniu
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sposób określony w statucie,
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 16) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni,
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 18) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 19) uchwalanie wysokości opłat oraz zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 21) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,

22) **określanie** zasad obciążania właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,

2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, **przeglądać** księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu

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

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał, podając porządek obrad z wyprzedzeniem 7 dniowym.

6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od Walnego Zgromadzenia

7. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

8. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.

9. W posiedzeniu Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Przewodniczący Komisji powołanych przez Radę Nadzorczą.

10. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

11. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje.

12. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez zwołującego zebranie członkowie Zarządu oraz goście.

13. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, inne sprawy organizacyjne i finansowe, w tym świadczenia pieniężne dla członków Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 86.

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

2. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Wybór członków Zarządu następuje w wyniku konkursu spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

4. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, zaś Prezes Zarządu winien nadto posiadać uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomością.

5. Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w ramach stosunku pracy lub powołania. Pełnienie tych funkcji nie musi być związane z członkostwem w Spółdzielni. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu przepisów prawa pracy.

6. Rada Nadzorcza może w każdej chwili zawiesić w czynnościach członka Zarządu, natomiast odwołanie może nastąpić po umieszczeniu tego punktu w porządku obrad Rady. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

7. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

8. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy i Prawa Spółdzielczego.

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

§ 87.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji (uchwał) w sprawach niezastrzeżonych w ustawie - Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni czy skreślenia z listy członków
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości najwyższej sumy zobowiązań wskazanej w uchwale Walnego Zgromadzenia
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej

3. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 88.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu 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 oraz pieczętkami imiennymi osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 89.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Udzielenie pełnomocnictwa w tych sprawach wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 90.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 91.

1. W czasie dokonywania wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, o którym mowa w § 82[1] ust 2.

2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 90 powoduje następujące konsekwencje:

1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,

2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.

3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.

4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o strukturę organizacyjną Spółdzielni.

§ 88.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu 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 oraz pieczętami imiennymi osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 89.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Udzielenie pełnomocnictwa w tych sprawach wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

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

DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 90.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 91.

1. W czasie dokonywania wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, o którym mowa w § 82[1] ust 2.

2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 90 powoduje następujące konsekwencje:

1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,

2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.

3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.

4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

CZĘŚĆ XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 92.

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw wcześniej nabytych.

§ 93.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się w szczególności przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r poz 648 z późno. zm) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 438 z późn. zm.)

Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem wpisu do KRS

SEKRETARZ

WALNEGO ZGROMADZENIA

Janina Lender



PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA

Zbigniew Jacykowski

