



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

STATUT SPÓŁDZIELNI

Zatwierdzony uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” z 13 czerwca 2015 roku

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOWLANI”

(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się we Wrocławiu, przy ul. Komuny Paryskiej nr 15.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116; z późn. zm.), a także innych ustaw, których przepisy mają związek z postanowieniami Statutu.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje 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 przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,



Cany *Przedkorski*

- 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 9) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię,
- 10) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
- 11) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży, wynajmowania, wydzierżawiania, oddawania w leasing, oddawania w użyczenie lub oddawania do używania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 12) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
- 13) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni,
- 14) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych,
- 15) wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
- 16) prowadzenie działalności finansowej,
- 17) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.



§ 8.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie Członków.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

II.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Niedopuszczalne jest członkostwo osób fizycznych, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Niedopuszczalne jest członkostwo osób prawnych, którym nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
4. Zarząd Spółdzielni może na powrót przyjąć w poczet członków osobę, która została wykluczona ze Spółdzielni, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą wykluczenia. W stosunku do osób, które wskutek wykluczenia straciły spółdzielcze lokatorskie prawo do nadal użytkowanego mieszkania, Zarząd Spółdzielni może ponownie przyznać spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu bez obowiązku uzupełnienia wkładu mieszkaniowego. Powyższe postanowienia nie dotyczą byłych członków eksmitowanych z mieszkań, do których utracili tytuł prawny.

§ 10.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) była uprawniona z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu wspólnie z małżonkiem będącym członkiem Spółdzielni, a małżonek ten zmarł,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub niedokończenia czynności określonych statutem.



Caniz *furghush*

- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - (a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - (b) prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią: a) odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 11.

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, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

II.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW

§ 12.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. 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 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 13.

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

II.3.WPISOWE I UDZIAŁ

§ 14.

1. Członek spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002r., nr 200 poz. 1679 z późn. zm.), zaś udział wynosi 1/2 minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w ustawie, o której mowa powyżej.
3. Dla lokali użytkowych i garaży wpisowe wynosi 350 zł a udział 1200 zł.
4. Członek obowiązany jest wnieść następującą liczbę udziałów:
 - 1) co najmniej 1 udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nie mniej niż 1 udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu użytkowego.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

II.4.PRAWA CZŁONKÓW

§ 15.

Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są równe dla wszystkich członków. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 2) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 4) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków do organów statutowych w sprawach związanych z jej działalnością,
- 7) czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 8) prawo przeglądania w lokalu siedziby Spółdzielni:
 - sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji,
 - własnych akt członkowskich,
 - uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych dotyczących zainteresowanego członka,

- protokołów z Walnego Zgromadzenia,
 - protokołów posiedzeń Rady Nadzorczej z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych dotyczących zainteresowanego członka,
 - protokołów z posiedzeń Zarządu Spółdzielni z wyłączeniem spraw indywidualnych dotyczących zainteresowanego członka.
- 9) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 10) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni i jej wynikach,
 - 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 14) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
 - 15) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
 - 16) prawo do ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 17) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziału oraz zwrot wkładu lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
 - 18) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o zajmowanym lokalu,
 - 19) prawo otrzymywania bezpłatnie odpisu statutu i regulaminów,
 - 20) prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii uchwał organów Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych dotyczących zainteresowanego członka,
 - 21) prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii protokołów obrad organów Spółdzielni oraz prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych,
 - 22) prawo otrzymywania odpłatnie kserokopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; z tym że Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. W takim przypadku odmowa powinna być wyrażona na piśmie, zaś członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 15¹.

1. Zasady wglądu do dokumentów oraz otrzymywania odpisów i kserokopii dokumentów uchwała Rada Nadzorcza w formie regulaminu.
2. Rada Nadzorcza uchwała stawkę odpłatności za 1 stronę odpisu lub kserokopii dokumentu, którą pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.



II.5.OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 16.

Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są równe dla wszystkich członków. Członek Spółdzielni ma obowiązki:

1. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową.
3. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
4. Ponadto:
 - 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.
 - 1¹) 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.
 - 2) 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 postanowieniem statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 - 3) Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt od 1 do 2.
 - 4) Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach znajdujących się na terenie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
 - 5) Za opłaty, o których mowa w pkt 1, 2 oraz 4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić na żądanie

członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu kalkulację opłat za lokal.

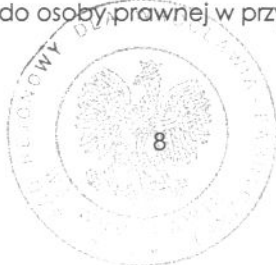
- 6) Opłaty, o których mowa w pkt 1- 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
5. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
 6. Stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego.
 7. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
 8. Zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią.
 9. Wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.
 10. Bieżącego zawiadamiania Spółdzielni i składania oświadczeń o zmianie ilości zamieszkałych osób w zajmowanym lokalu mieszkalnym, nie później niż w ciągu 14 dni od daty zaistniałej zmiany pod rygorem skutków prawnych.
 11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu lub pomieszczenia dodatkowego jest obowiązana udostępnić lokal (pomieszczenie dodatkowe) 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. 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.
 11. 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.
 12. 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.

II.6. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.



§ 18.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19.

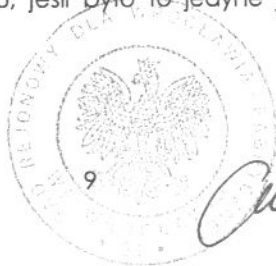
1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 20.

Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

§ 21.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego.



Amey

Frederick

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

§ 22.

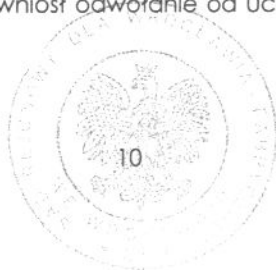
1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza. Organ ten ma obowiązek wysłuchania wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 23.

Rada Nadzorcza po podjęciu uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 24.

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia Członków, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej trzy tygodnie przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
5. Członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej wykluczenia lub wykreślenia, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia Członków,



- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Członków odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Członków.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 25.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i poinformować o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podpisania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. 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.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 26.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:



Caniz

Hubert

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

IV.1.SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni-osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 28.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod



rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 29.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 28 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.

§ 30.

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

§ 31.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

§ 32.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 33.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 34.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w §32, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 33, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

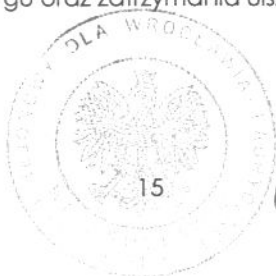


§ 35.

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

§ 35¹.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 34, Zarząd Spółdzielni ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Przetarg ogłasza się na lokale, dla których istnieje prawnie wiążąca uchwała o odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu dla nieruchomości.
3. Postępowanie przetargowe jest obligatoryjne. Odstąpić od niego można o ile lokal można przeznaczyć na rzecz osób, które są członkami Spółdzielni i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przy zachowaniu ustawowych reguł pierwszeństwa.
4. Informację o przetargu i jego zasadach umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz publikację w prasie lokalnej.
5. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż 14 dni, nie później niż 30 dni od daty jego ogłoszenia.
6. W ogłoszeniu należy określić, co najmniej:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową lokalu, ustaloną na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy,
 - 4) przedmiot oraz warunki przetargu,
 - 5) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - 6) wysokość i termin wniesienia wadium.
7. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
8. Osoby stojące do przetargu powinny zapoznać się z zasadami jego prowadzenia. Skutki niezapoznania się ponoszą osoby przystępujące do przetargu.
9. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego, z wyjątkiem wygrywającego przetarg,
 - 2) odwołania przetargu.
10. Po uiszczeniu przez uczestnika przetargu zaoferowanej ceny nabycia lokalu w wyznaczonym ku temu terminie, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej jego własność na nabywcę. Koszty związane z zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu obciążają w całości jego nabywcę.
11. Nieuiszczenie przez uczestnika przetargu zadeklarowanej ceny nabycia w wyznaczonym ku temu terminie skutkuje powstaniem po stronie Spółdzielni prawa do jednostronnego uchylenia się od skutków prawnych przeprowadzonego przetargu oraz zatrzymania uiszczonego uprzednio wadium.



Caniz

Pruszyński

IV.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 36.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 37.

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.

§ 38.

(skreślony)

§ 39.

(skreślony)

§ 40.

(skreślony)

§ 41.

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

§ 42.

(skreślony)



§ 43.

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

§ 44.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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.

§ 45.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §86 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 46.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 37 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§ 47.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 48.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek, bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

IV.3.SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJO- WEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 49.

(skreślony)

§ 50.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

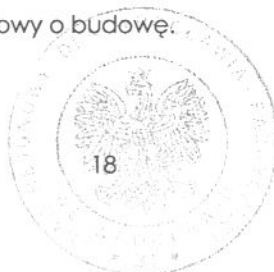
§ 51.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

IV.4.ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 52.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego, przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.



§ 53.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo wniesioną jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 54.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 52 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 55.

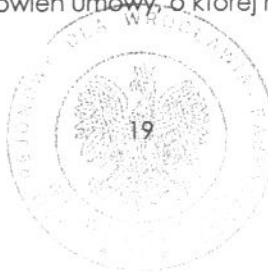
1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy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

§ 56.

(skreślony)

§ 57.

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



Cm *Stefanowski*

§ 58.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 59.

(skreślony)

§ 60.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych 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.

§ 60¹

Przepisy § 52-60 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 61.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni,
3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 61 ust.1.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.



IV.5.ZAMIANA LOKALI

§ 62.

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

§ 63.

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

§ 64

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 65.

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

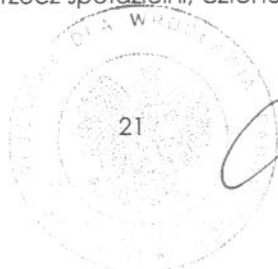
§ 66.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

V.UŻYWANIE LOKALI

§ 67.

1. Przydzielony członkowi lokal może być użytkowany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. 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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Postanowienia zawarte w ust. 2 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

§ 68.

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

VI. OPŁATA ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 69.

1. Za używanie lokali członkowie oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno – wychowawczej i kulturalno - oświatowej, opłaty za fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Ponadto członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań, których wartość odnoszona jest na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1. jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni lub, w sytuacji gdy charakter danej kategorii kosztów czyni to możliwym, indywidualnie, w odniesieniu do danej nieruchomości spółdzielczej. Jednostkę rozliczeniową stanowią w zależności od rodzaju opłat: 1m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, wskazania urządzeń pomiarowych, ilość urządzeń pomiarowych w lokalu lub ilość zamieszkałych w lokalu osób. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 70.

1. Opłaty, o których mowa w § 16 ust. 4 pkt 1) - 4), ust. 9 oraz § 69 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustępuje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkające.



3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 69 ust 1-3 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Opłaty, o których mowa w § 69 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 69 co najmniej 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.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową zwalnia wymienione osoby z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

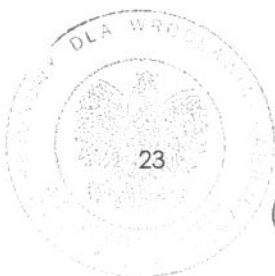
VII.ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 71.

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust.2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 72.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 71 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu, przy czym zasady zawiadamiania o przetargu oraz przeprowadzenia takiego przetargu określi Rada Nadzorcza w drodze stosownego regulaminu.



Cm

Frederick

VIII. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

VIII.1. ZASADY OGÓLNE

§ 73.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 74.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 73 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysów,
 - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (koszty budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 75.

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

§ 76.



§ 77.

1. Jeśli skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zacięgnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.
2. Jeśli inwestycja mieszkaniowa realizowana jest przez Spółdzielnię z wkładów wnoszonych przez członków, to na zaciągnięcie kredytu przez Spółdzielnię w przypadku, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia każdorazowo musi uzyskać zgodę członków finansujących tę inwestycję.

VIII.2.WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 78.

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana w części przypadającej na jego lokal.

§ 79.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygaśnięcie prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 85 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu istotnej zmianie uległa wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 34 statutu.

§ 80.

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

VIII.3.WKŁADY BUDOWLANE

§ 81.

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągnięte-

go przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Zasady finansowania części wkładu budowlanego z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu muszą być określone w regulaminie finansowania inwestycji, stanowiącym integralną część umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Spółdzielni o wnoszenie wkładów budowlanych na realizację inwestycji.

§ 82.

(skreślony)

§ 83.

(skreślony)

§ 84.

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

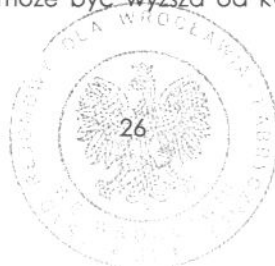
VIII.4. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 85.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 pkt 1), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 16 ust. 4 pkt 1), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 86.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby



- obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 48.
 4. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 87.

(skreślony)

IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 88.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienia, o których mowa w ust. 1 nie przysługują członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Uprawnienia, o których mowa w ust. 1 nie przysługują członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w domach specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych.

§ 89.

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

§ 90.

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 91.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



- 2) przeniesienia własności lokalu.

§ 92.

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w § 90 i 91 jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

§ 93.

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a także wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 94.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.

§ 95.

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1 nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 96.

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.



§ 97.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności do lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej do lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

IX.1.PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

(skreślony)

IX.2.PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

(skreślony)

IX.3.PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

(skreślony)

X.ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 98.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza zwana dalej "Radą",
 - 3) Zarząd Spółdzielni.
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków organów następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa, statut lub regulamin wymagają większości kwalifikowanej.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Członek Spółdzielni ma prawo wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni.

X.1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 99.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu Członków tylko osobiście.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, do których należy Spółdzielnia i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 100.

(skreślony)

§ 101.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie łączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
9. Uchwalanie zmian statutu.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich.
11. Upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego.
12. Wybór delegatów na zjazdy właściwego związku.
13. Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej.
14. (skreślony)
15. Uchwalanie utworzenia funduszy celowych wynikających z potrzeb Spółdzielni.

§ 102.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.



4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 103.

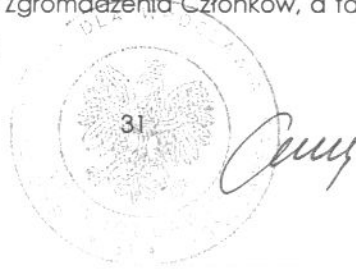
1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni kalendarzowych przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków. W tym samym terminie zawiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i budynkach Spółdzielni.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.3, w terminie do 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 104.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków w składzie co najmniej Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 105.

1. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 103.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.



3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli przepisy prawa lub Statutu wymagają większości kwalifikowanej, większość tę oblicza się od ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 106.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 107.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 108.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków.
2. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy. Na tej samej zasadzie uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
3. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków ma moc prawną wobec wszystkich członków Spółdzielni.

X.2.RADA NADZORCZA

§ 109.

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu osób. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i nie może skończyć się wcześniej niż po odbyciu zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie Członków.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.
6. W skład Rady nie mogą wchodzić także:
 - 1) pełnomocnicy Zarządu,
 - 2) osoby pozostające z członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa albo powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.



§ 110.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - 1) odwołanie większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustanie członkostwa,
 - 4) zaistnienia okoliczności, która uniemożliwia wybór na członka Rady Nadzorczej.
 - 5) Członek Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 109 ust. 2 traci mandat także wówczas, gdy osoba prawna, która go wskazała utraciła członkostwo w Spółdzielni.
 - 6) Nieobecności na czterech kolejnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybrany.
4. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innej osoby.
5. Osoba ta kontynuuje kadencję członka Rady, na którego miejsce wstąpiła.
6. Członek spółdzielni nie może być wybrany na Członka Rady Nadzorczej więcej niż na dwie kolejne kadencje.

§ 111.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - (a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - (b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - (c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 3) wybór i odwołanie Członków Zarządu większością 2/3 głosów,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań okresowych,
 - 7) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) zatwierdzanie regulaminów użytkowania budynków oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) zatwierdzanie szczegółowych zasad rozdziałów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
 - 12) zatwierdzanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - 13) zatwierdzanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,

- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków na warunkach określonych w statucie,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
- 16) uchwalanie planów gospodarczych,
- 17) żądanie od Członków Zarządu i pracowników wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni,
- 18) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
- 19) zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z Członkami Zarządu.

§ 112.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni od daty zebrania Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony Regulaminem Rady Nadzorczej, a w braku Regulaminu – podanym do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad można powziąć uchwały, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie zgłosił sprzeciwu.

§ 113.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i jej komisji.

§ 114.

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną lub powołać inne komisje stałe i czasowe.

§ 114¹.

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 roku, o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wysokość ryczałtu jest zróżnicowana w zależności od funkcji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
2. Ustala się następujące wysokości miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego w zależności od funkcji pełnionych w Radzie Nadzorczej:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 50% ryczałtu,

- 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 45% ryczałtu,
- 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 40% ryczałtu,
3. Wynagrodzenie podlega zmniejszeniu w przypadkach:
 - 1) nieobecności na Walnym Zgromadzeniu Członków - 15%,
 - 2) nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej - 33,3% za każde posiedzenie.

§ 115.

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, w tym w szczególności tryb zwoływania posiedzeń.

X.3.ZARZĄD

§ 116.

1. Zarząd składa się z Prezesa i Zastępcy Prezesa.
2. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Zarząd swoje obowiązki wykonuje na podstawie umowy o pracę zawartej ze Spółdzielnią reprezentowaną przez Radę Nadzorczą.

§ 117.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z nim czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przekładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - 6) zawieranie umów i zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, oraz gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w bu-

dynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości;

- 7) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji rządowej i samorządowej,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
 - 11) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
3. Zarząd pracuje zgodnie z regulaminem zatwierdzonym (uchwalonym) przez Radę Nadzorczą.

§ 118.

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

§ 119.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 120.

1. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

X.4.ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

(skreślony)

XI.GOSPODARKA SPOŁDZIELNI

§ 121.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.



§ 122.

1. Fundusz Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty i konserwacje,
 - 2) inne fundusze celowe wynikające z potrzeb Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu remontowego.

§ 123.

1. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego lub innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności, a także w likwidacji, jeżeli nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
2. Były członek może uczestniczyć w podziale majątku Spółdzielni i jej funduszu zasobowego w likwidacji Spółdzielni proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów.

§ 124.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawne.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawowych i postanowień Statutu.

§ 125.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni, także właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewu wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.



Cały *Przedsiębiorstwo*

§ 126.

Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni powinny być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo się z nimi zapoznać.

§ 127.

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w organie Naczelnej Rady Spółdzielczej — „Monitor Spółdzielczy”, w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy prawo spółdzielcze, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ww. ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 128.

1. Postanowienia statutu dotyczące wpisowego i udziałów nie dotyczą osób, które uzyskały członkostwo tutejszej Spółdzielni przed dniem wejścia w życie niniejszego statutu.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy (prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz inne obowiązujące akty prawne.
3. Do czasu zmiany obowiązujących regulaminów i wydania nowych aktów przewidzianych w statucie Spółdzielni, zachowują moc przepisy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
4. Działające obecnie organy samorządowe funkcjonują do końca kadencji, na jaką zostały wybrane.

SM „BUDOWLANI”
WICEPREZES ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA
[Podpis]
mgr inż. Wiesław Guzewicz

SM „BUDOWLANI”
PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
[Podpis]
Andrzej Barski

Tekst jednolity zawiera ostatnie
zmiany zarejestrowane wpisan
nr 29 z dnia 06.10.15. w sprawie
o sygn. WR VI Hs. Rej. KRS 25509/15/489
Wrocław, dn. 06.10.2015



KIR 11 Nr Rej. KRS 25509/15/489
Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 62852
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 21.10.2015

[Podpis]
Viola Stock

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	1
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	3
II.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	3
II.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW.....	4
II.3. WPISOWE I UDZIAŁ	5
II.4. PRAWA CZŁONKÓW	5
II.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
II.6. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	11
IV.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	12
IV.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
IV.3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	18
IV.4. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	18
IV.5. ZAMIANA LOKALI	21
V. UŻYWANIE LOKALI	21
VI. OPŁATA ZA UŻYWANIE LOKALI	22
VII. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	23
VIII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	24
VIII.1. ZASADY OGÓLNE	24
VIII.2. WKŁADY MIESZKANIOWE	25
VIII.3. WKŁADY BUDOWLANE	25
VIII.4. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	26
IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	27
IX.1. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	29
IX.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU , DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	29
IX.3. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	29
X. ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
X.1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	29
X.2. RADA NADZORCZA	32
X.3. ZARZĄD	35
X.4. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH	36
XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	36
XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	38

