

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STROP"

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "STROP", zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

§ 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.

§ 3a

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,

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) skreślony,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, budowanie lub nabywanie domków jednorodzinnych w celu ich sprzedaży,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem, w tym z współwłaścicielami, tej nieruchomości.
- 3.** Ponadto dla realizacji celu działania, o którym mowa w § 3, Spółdzielnia może:
- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
 - 4) podejmować inną działalność zmierzającą do uczestniczenia w wolnym obrocie mieszkaniowym,
 - 5) w ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia może zbywać nieruchomości lub inne wyodrębnione jednostki organizacyjne,
 - 6) wydzierżawiać członkom lub innym osobom grunty,
 - 7) sprzedawać mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię (wolne w sensie prawnym),
 - 8) wspierać inicjatywy społeczne członków, propagować wśród członków zasady estetyki i kultury współżycia społecznego,
 - 9) prowadzić działalność usługową, a w szczególności:
 - a) zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów mieszkalnych i budynków użytkowych,
 - b) prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków,
 - c) pełnić rolę inwestora zastępczego przy realizacji obiektów budowlanych.

§ 4

Spółdzielnia posiada osobowość prawną a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie ustawy - Prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 5

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 6

1. Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego (eksmisja), a w szczególności bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

DZIAŁ II - CZŁONKOWIE

§ 7

Przyjęcie członków powinno być powiązane z podjęciem kolejnego zadania inwestycyjnego zatwierdzonego do realizacji. W zależności od formy realizacji danego zadania /budownictwo wielorodzinne, domy jednorodzinne/ Spółdzielnia najdalej w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia członka, zawiera z nim umowę określając warunki budowy lokalu i orientacyjny termin zasiedlenia.

§ 8

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

1/ zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości i oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) skreślony,
- c) prawa odrębnej własności,

2/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,

3/ spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,

4/ członkiem Spółdzielni jest jej małżonek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

5/ uzyskała lokatorskie prawo do lokalu z chwilą śmierci małżonka.

3. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni i reprezentowane są przez swoich przedstawicieli ustawowych.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile:

- 1/ ubiega się o ustanowienie prawa dla lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, na warunkach określonych w statucie;
- 2/ nabyła prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny w drodze umowy lub licytacji, lub jako następca prawny zlikwidowanej lub przekształconej osoby prawnej.

5. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego.

§ 9

- 1.** Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. (Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.)
- 2.** Członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków i zamiany mieszkań, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 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 o przyjęciu.
- 4.** Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust. 1-3.
- 5.** Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
- 6.** W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
- 7.** 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.
- 8.** Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 10

- 1.** Spółdzielnia prowadzi rejestr zawieranych umów z osobami przystępującymi do Spółdzielni.
- 2.** O kolejności numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi do Spółdzielni w tym samym terminie decyduje data zgromadzenia wymaganego wkładu lub zaliczki na wkład określonej przez Zarząd.
- 3.** skreśla się.

§ 11

- 1.** Z osobą przyjętą w poczet członków w trybie § 8 ust. 2 pkt 2-5 Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.

2. Z osobą, której przypadła ekspektatywa prawa do lokalu (prawo oczekiwania) Spółdzielni, po przyjęciu w poczet członków, zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z osobą, która tę ekspektatywę utraciła.
3. Z osobą, która była członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej, a która uzyskuje członkostwo w Spółdzielni, zawiera się umowę opatrzoną numerem, jaki wynika z daty jej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo otrzymania na żądanie odpisu obowiązującego statutu i wydanych na podstawie tego statutu regulaminów – nieodpłatnie,
- 6/ prawo zaznajamiania się z uchwałami i protokołami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 7/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Rada Nadzorcza,
- 8/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 10/ prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni oraz uczestniczenia w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 11/ prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 12/ prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu – użytkowego czy garażu, przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 13/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,
- 14/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w Walnym Zgromadzeniu. Osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,

- 15/ prawo zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - 16/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 17/ prawo do wskazania Spółdzielni w pisemnym oświadczeniu osoby, której Spółdzielnia winna wypłacić udziały po śmierci członka.
- 2.** Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
- 3.** 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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 13

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4/ skreślony,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 6/ spłacać kredyt zaciągnięty na budowę w wysokości przypadającej na jego lokal,
- 7/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 9/ korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz utrzymywać go w należyтым stanie,
- 10/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 11/ zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 12/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 13/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 14/ dbać o dobro Spółdzielni, szanować i chronić wspólne mienie,

- 15/ niezwłocznie udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18/ udostępnić osobie upoważnionej lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 19/ do uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie w lokalu zmian aranżacyjnych połączonych ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

DZIAŁ III - USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka z rejestru członków,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5/ przystąpienia do nowopowstałej spółdzielni na skutek podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "STROP",
- 6/ rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,
- 7/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 8/ zmiany przez właścicieli lokali sposobu zarządzania nieruchomością wspólną w trybie art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; w tym przypadku ustaje członkostwo właścicieli lokali.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. W przypadku przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania wniesionych udziałów i wkładów do wskazanej spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień umowy członkowskiej zawartej z członkiem.

2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem.

§ 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa 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 wspólnych, stanowiących mienie Spółdzielni, również z należną spłatą kredytu wraz z odsetkami,
 - 4/ poważnie narusza zasady współżycia społecznego poprzez rażące lub uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie innym z sąsiednich lokali,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6/ uchyla się od zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7/ uchyla się od podpisania w wyznaczonym terminie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zgodnie z zawartą umową przedwstępną,
 - 8/ nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, remontu.

§ 18

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem, bądź wkładu mieszkaniowego czy budowlanego w terminie określonym w umowie,
 - 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) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.
3. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu, w przypadku niewykonania obowiązków wynikających z łączących go ze Spółdzielnią umów wzajemnych, Spółdzielnia może rozwiązać umowy dotyczące poszczególnych

lokali, co do których członek nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań, nie wykluczając go ze Spółdzielni.

§ 18a

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 78 statutu, za 6 miesięcy.
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 19

Wykluczenie albo wykreślenie oraz wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 19a

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka powiadomionego o posiedzeniu Rady Nadzorczej listem doręczonym bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym doręczonym przez pocztę. Jeżeli zawiadomiony członek nie przybędzie Rada Nadzorcza rozpatruje sprawę bez jego udziału.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu lub wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się

organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia określone w Statucie albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od doręczenia uchwały z uzasadnieniem, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 29 Statutu stosuje się odpowiednio.

4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany został prawidłowo powiadomiony o terminie i mimo to nie przybędzie – Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać powiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

7. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnętrzne ulega umorzeniu.

§ 19b

1. Osobie wykluczonej w związku z zaleganiem z zapłatą należnych opłat, lub ze spłatą kredytu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może – za jej zgodą – przywrócić członkostwo.

2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest:

- złożenie stosownego wniosku zawierającego zgodę na uchylenie lub zmianę dotychczasowej uchwały w sprawie wykluczenia,
- spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
- terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.

3. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, doręczając jej stosowną uchwałę. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przywrócić

prawa członkowskie z pominięciem trzymiesięcznego okresu oczekiwania.

4. Uchwała odmawiająca przywrócenia członkostwa musi zawierać uzasadnienie.

5. Jeżeli sprawa wykluczenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej lub uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym.

6. Osoba wykluczona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą albo Walne Zgromadzenie pozytywnie – zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

§ 20

Zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w stosunku do osoby prawnej - od dnia jej ustania.

DZIAŁ IV - WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 21

1. 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. Nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami) dla osób fizycznych i osób prawnych. Udział wynosi 50,00 (pięćdziesiąt) złotych.

2. Członek osoba fizyczna jest obowiązany zadeklarować, co najmniej jeden udział, osoba prawna, co najmniej dziesięć udziałów.

2¹. Członek Spółdzielni ubiegający się o kolejny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu jest obowiązany każdorazowo zadeklarować udział w ilości i wysokości określonej w ust. 1 i 2.

3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

Z wpłaty wpisowego zwolniony jest przystępujący do Spółdzielni, w związku ze śmiercią dotychczasowego członka, jego współmałżonek bądź współwłaściciel prawa lub odrębnej własności lokalu.

4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. skreśla się.

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

DZIAŁ V - ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:

1/ Walne Zgromadzenie,

- 2/ Rada Nadzorcza,
- 3/ Zarząd,
- 4/ zebrania mieszkańców,
- 5/ rady osiedli.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemnie lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 47 statutu.

5. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).

7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

§ 23

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 24

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

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

3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

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

§ 25

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionej oceny polustracyjnej z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału albo jej likwidacji,
- 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 11/ uchwalanie zmian Statutu,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego ,
- 13/ udzielanie upoważnienia Zarządowi do działań mających na celu założenie związku rewizyjnego lub innego związku,
- 14/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15/ uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczości o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni w konsultacji z Radą Nadzorczą.
8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. skreślony

4. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 27a

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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

3. skreślony

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

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

6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 i 27a statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i odwołania członków tego organu.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,

- b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- c) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków Spółdzielni prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 30a

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3-5 osób.

Do zadań Komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia przy uwzględnieniu przyjętego porządku obrad i trybu obradowania Walnego Zgromadzenia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

3) Inne komisje w miarę potrzeb.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 30b

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

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

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

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

5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W wypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

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

przemawiała.

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

- a) sposobu głosowania,
- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) zarządzenia przerwy.

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

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

§ 30c

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 30d

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 21 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 14 dni przed dniem odbycia przerwane Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 31¹

- 1.** Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Decyzję o zamknięciu listy kandydatów podejmuje Walne Zgromadzenie przez głosowanie jawne, zarządzane przez przewodniczącego obrad.
- 2.** Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
- 3.** W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- 4.** Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 5.** Przed przystąpieniem do zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady Nadzorczej.
- 6.** Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani do Komisji Wyborczej lub prezydium Walnego Zgromadzenia w terminie wyznaczonym przez przewodniczącego obrad – po dokonaniu oceny sprawozdania Rady Nadzorczej. Kandydatury zgłasza się z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata
 - nieruchomości, którą kandydat ma reprezentować w Radzie Nadzorczej
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
- 7.** Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają na Walnym Zgromadzeniu oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje dotyczące:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - nie wywiązywania się z zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.
- 8.** Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
- 9.** Wybory członków do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczane są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
- 10.** Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
- 11.** Głos jest nieważny jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista zgłoszonych kandydatów,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 12.** Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 13.** Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
- 14.** Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat obsadza się w drodze wyborów uzupełniających.

§ 31²

Postanowienia § 31¹ mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 31³

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.

§ 31⁴

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, a nie uregulowane w niniejszym statucie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 32

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 33

- 1.** Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem zasady, że daną nieruchomość reprezentuje nie więcej niż jeden przedstawiciel.
- 2.** Rada Nadzorcza składa się z 11 do 15 członków Spółdzielni i sprawuje swoją funkcję społecznie.
- 3.** Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 34

skreślony

§ 35

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Ustupający członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 36

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 37

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalać rocznych planów finansowych i wysokości opłat dla lokali, garaży i miejsc postojowych będących w zasobach Spółdzielni,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań,
 - b) badanie sprawozdania finansowego poprzez zlecenie jego wykonania, ocenę i skierowanie do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - c) zatwierdzanie, przedkładanych przez Zarząd, założeń realizacyjnych rozpoczynanych inwestycji, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ uchwalać sposobu przeznaczenia pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 4/ wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego, stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości,
- 5/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesów,
- 5a/ odwołanie członków Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium,
- 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, wraz z regulaminem organizacyjnym,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu. Spółdzielnia przy tych czynnościach reprezentuje dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 12/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie wniosku o licytację lokalu w trybie art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
- 17/ opiniowanie projektów aktów normatywnych przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, uchwalać regulaminów i zasad regulujących

- stosunki między członkami a Spółdzielnią w zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 18/ podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania kredytów i zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu,
 - 19/ skreślony
 - 20/ uchwalanie regulaminu zebrań mieszkańców i rad osiedli,
 - 21/ współdziałanie z radami osiedli w zakresie ich działalności nadzorczo-kontrolnej, konsultowanie z radami osiedli sposobu rozwiązywania problemów istotnych dla poszczególnych osiedli, a będących przedmiotem decyzji Rady Nadzorczej, zgodnie z jej statutowymi kompetencjami,
 - 22/ rozpatrywanie zgłoszonych skarg i wniosków, dotyczących działalności rad osiedli,
 - 23/ uchylanie uchwał rad osiedli niezgodnych z przepisami prawa, Statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 24/ rozpatrywanie opinii i wniosków zgłaszanych w sprawach Spółdzielni przez zebrania mieszkańców i rady osiedli,
 - 25/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
 - 26/ uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 27/ uchwalanie regulaminu windykacji należności,
 - 28/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach,
 - 29/ uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 30/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 31/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
 - 32/ uchwalanie innych regulaminów wewnętrznych, normujących działalność Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innego organu Spółdzielni.

§ 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi jej przewodniczący lub jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje Kolegium, o którym mowa w § 31 ust. 6 statutu, w ciągu 7 dni po dokonaniu jej wyboru, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
Rada wybiera spośród siebie przewodniczącego, 2 (dwóch) zastępców i 2 (dwóch) sekretarzy.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępcy, sekretarze i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium Rady nie posiada prawa podejmowania uchwał, chyba że uzyska stosowną delegację od Rady. Wypracowane stanowisko Prezydium przedstawia pod obrady plenarne Rady.

§ 41

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

§ 42

1. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem dziennym i kompletem materiałów dotyczących spraw przewidzianych w porządku obrad posiedzenia doręcza się członkom Rady przynajmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem.
2. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru Spółdzielni, o czasie i miejscu posiedzenia Rady, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zawiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni co najmniej 10 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo tj. zgodnie z § 19a Statutu powiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
3. Uchwały Rady są ważne, jeśli zostały podjęte w obecności większości jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy oraz sekretarza i były objęte porządkiem obrad.
4. Członkowi Rady przysługuje prawo zgłoszenia zdania odrębnego (votum separatum) do każdego głosowania Rady, wraz z pisemnym uzasadnieniem dołączonym do protokołu posiedzenia w terminie 7 dni od dnia posiedzenia.
5. Szczegółowy tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni.

2. Zarząd składa się z trzech członków - Prezesa i dwóch Wiceprezesów, wybranych na czas nieokreślony przez Radę Nadzorczą lub wyłonionych w drodze konkursu ogłoszonego przez Radę.

Kandydaci powinni być obecni na posiedzeniu Rady, na którym ma być dokonany wybór.

3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

4. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

§ 44

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

2. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika /jego zastępcy/ bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy. Osoba, o której mowa, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni z wyłączeniem spraw określonych w ust. 3 pkt 1,2,5,6,7 i 8. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o budowę lokali, umów o ustanawianie lokatorskich praw do lokali mieszkalnych bądź odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także zawieranie umów najmu lokali w Spółdzielni,
- 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5/ poddanie Spółdzielni lustracji stosownie do postanowień art.91 ustawy i Statutu,
- 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdania finansowego, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7/ zwoływanie zebrań mieszkańców i Walnego Zgromadzenia,
- 8/ zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
- 9/ udzielanie pełnomocnictw,
- 10/ współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 11/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
- 12/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
- 13/ zawieranie innych umów związanych z działalnością Spółdzielni.

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

5. Zarząd lub odpowiedni członek Zarządu, z zastrzeżeniem postanowień § 54 ust. 1¹, obowiązany jest załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Dotyczy to w szczególności udzielania pisemnej odpowiedzi na pisma (w tym faksy i pocztę elektroniczną) otrzymane od członków Spółdzielni. Termin udzielenia pisemnej odpowiedzi nie może przekroczyć 1 miesiąca licząc od daty wpłynięcia pisma (w tym faksu i poczty elektronicznej) do Spółdzielni. Niedochowanie tego terminu będzie traktowane jak naruszenie obowiązków pracowniczych.

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

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

§ 46

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik) - z zachowaniem ogólnie obowiązujących praw i obowiązków głównych księgowych.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.

3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu za potwierdzeniem odbioru albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

5. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 4 nie mogą obejmować spraw wymienionych w § 44 ust. 3 pkt 1,3,4,5 i 6.

§ 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.

3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 3 i podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, organ, który dokonał wyboru zawieszzonego członka Rady, powinien być zwołany w terminie 3 miesięcy. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

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

6. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

7. Członek Zarządu i Rady, który:

- a) działa na szkodę Spółdzielni,
- b) nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających jej upadłość,
- c) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
- d) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- e) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
- f) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
- g) ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi

podlega karze, stosownie do przepisów ustawy Prawo spółdzielcze (Część IIa).

§ 48

1. W zebraniu mieszkańców uczestniczą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na terenie osiedla.

2. Zebrania mieszkańców zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie osiedla, przynajmniej na 14 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.

3. Zebranie mieszkańców może być zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub, co najmniej jednej piątej członków, o których mowa w ust. 1.

Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu na piśmie, z podaniem

celu zebrania. Zebranie mieszkańców należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

4. Zebranie mieszkańców podejmuje decyzje w formie wniosków, postulatów, uchwał w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym.

§ 49

1. Do uprawnień zebrania mieszkańców należy:

- 1/ wybieranie spośród członków zebrania mieszkańców kandydatów do Rady Osiedla,
- 2/ wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla,
- 3/ rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla,
- 4/ wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach dotyczących osiedla.

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek powinien powiadomić zebranie o sposobie ich wykorzystania.

3. Jeżeli, w sprawie istotnej dla całego osiedla/budynku, na wniosek Zarządu, Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub zebrania mieszkańców, zostanie przeprowadzona ankieta wśród członków Spółdzielni z danego osiedla/budynku (przy zachowaniu zasady 1 ankieta na 1 lokal) to ankietę taką:

- 1) uznaje się za wiążącą dla osiedla/budynku, jeżeli w głosowaniu bierze udział co najmniej połowa uprawnionych do głosowania i głosujący zwykłą większością opowiedzieli się za jednym z jej wariantów;
- 2) w przypadku braku jej rozstrzygnięcia, decyzja w sprawie będącej przedmiotem ankiety zapada na zebraniu mieszkańców, które jest prawomocne bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków Spółdzielni, wchodzących w skład zebrania mieszkańców.

4. Tryb obradowania zebrania mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Rada Osiedla jest organem samorządu członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu bądź odrębną własność lokalu.

2. Osiedle stanowi wyodrębniona nieruchomość, o której mowa w § 56a ust. 1 statutu.

3. W przypadkach uzasadnionych warunkami lokalizacyjnymi, osiedle może obejmować więcej niż jedną nieruchomość. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 51

1. Rada Osiedla składa się z trzech do jedenastu członków Spółdzielni wybranych na okres lat trzech przez właściwe terytorialnie zebranie mieszkańców.

2. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Kadencja Rady Osiedla trwa od dnia zebrania mieszkańców, które dokonało wyboru do dnia zebrania mieszkańców, zwołanego w trybie zwyczajnym w trzecim roku kadencji.

3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez zebranie mieszkańców, które dokonało jego wyboru, przed upływem kadencji, zwykłą większością głosów, jeśli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków.

4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni albo zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innym osiedlu, do końca kadencji w jego miejsce wchodzi członek, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów. W wypadku braku osoby, o której mowa w zdaniu poprzednim, zebranie mieszkańców dokonuje wyboru innego członka.

5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.

6. W przypadku osiedla złożonego z kilku budynków w skład Rady Osiedla powinni, w miarę możliwości, wejść reprezentanci wszystkich budynków w proporcjach ustalonych na zebraniu mieszkańców.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
- 2) wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i kulturalnej w Osiedlu,
- 3) współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 4) zgłaszanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalno-kulturalnych,
- 5) inicjowanie pomocy i opieki społecznej oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,
- 6) inicjowanie i organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 7) krzewienie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia wspólnego, organizowanie rozjemstwa,
- 8) współdziałanie z organami administracji lokalnej i organizacjami społecznymi w dziedzinie poprawy warunków socjalnych i kulturalnych w osiedlu i innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 9) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców osiedla i skarg na działalność administracji osiedla,
- 10) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z funkcjonowaniem osiedla,
- 11) pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.
- 12) Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu.
- 13) Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach odbioru robót na osiedlu.

2. Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności na zebraniu mieszkańców osiedla.

§ 53

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

DZIAŁ VI - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 54

1. Od decyzji podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio do sądu.

1.¹ Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, jak również w tym terminie informuje członka o przedłużeniu rozpatrzenia wniosku o kolejne trzydzieści dni, jeżeli sprawa wymaga badań i analiz. W przypadku, gdy właściwą do rozpatrzenia sprawy jest Rada Nadzorcza, Zarząd winien niezwłocznie po złożeniu wniosku lub pisma przez członka skierować je do właściwego organu.

2. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.

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

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

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

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nieznanne przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy lub odwołanie będzie zasadne, Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić swoją uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka i nie przekazywać odwołania do dalszego rozpatrzenia.

8. O uchwałach Zarządu i Rady, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków w zakresie ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz przenoszenia własności, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni na tablicy ogłoszeniowej oraz na tablicach ogłoszeniowych w budynkach. Termin 30 dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia.

Korespondencję w sprawach związanych z użytkowaniem lokali Spółdzielnia przekazuje członkom na adres lokalu, którego dotyczy przesyłana informacja.

§ 54a

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

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

DZIAŁ VII - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 55

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§ 56

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- a) funduszami własnymi Spółdzielni,
- b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- c) przychodami ze świadczonych usług,
- d) innymi środkami finansowymi.

2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenia. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

4. Spółdzielnia może zaciągać kredyty na działalność inwestycyjną. Kredyty te mogą być zabezpieczane na nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, wyodrębnionych w trybie art. 40 pkt. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. i zarządzanych bezpośrednio przez Zarząd Spółdzielni, z wyłączeniem zasad ustalonych w § 56 ust. 3.

5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 56a

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
5. W przypadku świadczenia przez Spółdzielnię usług w zakresie inwestorstwa zastępczego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, Rada Nadzorcza zatwierdza założenia organizacyjno-finansowe tej działalności, natomiast dalsze warunki realizacji precyzuje Zarząd Spółdzielni w zawieranych umowach.

§ 56b

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 78 ust. 1-4 statutu. Podstawową jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości wspólnej za wyjątkiem odpisu na fundusz remontowy, którego wysokość ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z Zasadami rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. W szczególnym przypadku, o którym mowa w § 78 ust. 5 do rozliczania kosztów konserwacji i utrzymania dźwigów stosuje się jako jednostkę rozliczeniową m² pum.
2. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 56a ust. 1 statutu, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni bądź dzierżawionych przez Spółdzielnię zaliczane są w koszty tych nieruchomości, którym wyłącznie służą.
3. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy mediów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 3 uchwała Rada Nadzorcza.

§ 56c

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

przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 57

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1/ fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2/ fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4/ fundusz wkładów budowlanych,
- 5/ fundusz remontowy.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, nie będących członkami Spółdzielni właściciele lokali oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

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

4. Fundusze określone w ust. 1 pkt 3 i 4 podlegają zmianom zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 57a

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 56a ust. 1, a przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Okres rozliczeniowy kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków określa Zarząd zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą „Zasadami rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków”. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a pobranymi od użytkowników lokali opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali na podstawie wskazań zamontowanych wodomierzy dla poszczególnych lokali, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali.

4. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Zarząd zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Zasadami indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami lokali, na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych dla poszczególnych lokali.

5. Sposób rozliczania kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków oraz dostawą ciepła do lokali nieopomiarowanych określony jest w uchwalonych przez

Radę Nadzorczą zasadach, o których mowa w ust. 3 i 4.

§ 58

1. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się w szczególności na:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia..

§ 59

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 60

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawne.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

C Z Ę Ś Ć S Z C Z E G Ó Ł O W A

DZIAŁ I - SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 61

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2/ skreślony,
 - 3/ skreślony,
 - 4/ 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,
 - 5/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, jak i osobie prawnej. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o takie prawo.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało jednemu z nich.

§ 61¹

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 62c ust. 1 statutu nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania.

2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić inne koszty poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

Rozdział 2. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia na piśmie umowy między członkiem a Spółdzielnią, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie.

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

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

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

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

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

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

§ 62a

1. Umowa o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4/ określenie wysokości i ilości rat oraz terminów ich wnoszenia, jeżeli wkład nie jest wnoszony jednorazowo.

§ 62b

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 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.

3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. 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.

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

§ 62c

1. 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.

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

- a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebduje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 78 statutu, za 6 miesięcy.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje

małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 63

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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 nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech 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 sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niedotrzymanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 63a

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 sześć 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.

§ 63b

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 62c ust. 2 statutu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 63 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 63a roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1-3 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 63c

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.

Rozdział 3. Własnościowe prawo do lokalu.

§ 64

1. skreślony.

2. skreślony.

3. skreślony.

4. skreślony.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 64a

skreślony

§ 64b

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Prawo to jest ograniczonym prawem rzeczowym.

2. skreślony

3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie wkładu budowlanego jest nieważne.

Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

3a. 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.

4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu a także miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

6. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. To samo dotyczy spadkobiercy, który sam dopełnił przewidzianych prawem czynności do zachowania prawa. Dotyczy to również licytanta.

8. skreślony

9. 1/ W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni, w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) upoważniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

2/ skreślony

3/ W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, przepisy pkt 1 niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio.

4/ W razie śmierci członka przed otrzymaniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

10. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 78, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

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

rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

13. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego 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.

Rozdział 4. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 64c

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

- 1) skreślony
- 2) przeniosła na członka własność lokalu.

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

3. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

4. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. skreślony.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 64d

skreślony

§ 64e

skreślony

§ 65

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

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62a ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b),
- b) spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 statutu,
- d) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996r. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 65a

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 78 statutu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia

na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.

5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 4, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

6. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

7. Przeniesienie własności lokalu, garażu, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na rzecz członka albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

Rozdział 5. Prawo odrębnej własności lokali.

§ 65b

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa ta zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W szczególności umowa o budowę powinna zawierać:

- 1/ rodzaj własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
- 2/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 3/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 6/ określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7/ określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
- 2.** Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, to jest roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna pod warunkiem zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego. Zbycie ekspektatywy następuje wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- 3.** Umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana zarówno przez członka, jak i przez Spółdzielnię na warunkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4.** 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.
- 5.** Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
- 6.** 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 Sąd terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 7.** 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.
- 8.** Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w taki zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 29 statutu stosuje się odpowiednio.
- 9.** Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
- 10.** Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

DZIAŁ II - WKŁADY MIESZKANIOWY I BUDOWLANY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 66

- 1.** Rada Nadzorcza zatwierdza Ramowe zasady rozliczania kosztów inwestycji SM

„STROP” i ustalania wartości początkowej – wkładów mieszkaniowych i budowlanych poszczególnych lokali.

2. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Zarząd przedkłada Radzie Nadzorczej, określone na podstawie zasad, o których mowa w ust. 1, warunki planowanej inwestycji, celem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą wstępnej wartości początkowej – wkładów mieszkaniowych i budowlanych poszczególnych lokali.

3. Koszty budowy lokali i wkłady mieszkaniowe oraz budowlane ustala się dwuetapowo:

- 1/ wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji,
- 2/ ostatecznie - w terminie sześć miesięcy po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.

4. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego, budowlanego i kwoty zaliczki na wkład budowlany uwzględnia się warunki wynikające z umów kredytowych zawartych przez Spółdzielnię w ramach, których realizowane było finansowanie kosztów budowy mieszkania.

4a. Nie zwiększają wkładów mieszkaniowych i budowlanych odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych założonych przez Spółdzielnię dla poszczególnych inwestycji, natomiast kwoty te pomniejszają koszty budowy poszczególnych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi zasadami rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

4b. Wpłaty na wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być wnoszone jednorazowo w pełnej wysokości w momencie rozpoczynania inwestycji jak również mogą być wnoszone w ratach. Z osobą ubiegającą się o prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę ustalającą szczegółowe zasady i terminy wnoszenia zaliczek na wkład budowlany i mieszkaniowy.

4c. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej kosztu budowy dokonuje się z uwzględnieniem zakresu rzeczowego inwestycji, określenia metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli są wybudowane w budynku mieszkalnym oraz zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjności/.

4d. Po rozliczeniu inwestycji przez Zarząd, Rada Nadzorcza zatwierdza ostateczny koszt budowy 1m² oraz wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe.

§ 66a

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Członek Spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między pełnym kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu/ lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym bądź zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. 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 lub jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

Rozdział 3. Wkłady budowlane.

§ 67

1. Jeżeli Spółdzielnia uzyskała kredyt na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym bądź zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w przetargu ogłoszonym przez Spółdzielnię na nabycie lokalu.

§ 68

Decyzje w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, budowlanego oraz zaliczki na wkład budowlany i warunki spłaty części wkładu budowlanego rozłożonego na raty powinny być doręczane członkom w formie pisemnej.

§ 69
skreślony

DZIAŁ III - ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 70

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 71

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1/ uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2/ umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 72

1. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu mieszkalnego, pozostającego w dyspozycji gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 73

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:
 - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2/ względy zdrowotne,
 - 3/ skreśla się,
 - 4/ niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny,
 - 5/ inne ważne względy życiowe.
2. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

§ 74

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- 1/ zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 2/ zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego

- spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innemu członkowi wygasło,
3/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.

§ 75

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin. Regulamin może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat w wysokości określonej regulaminem.

§ 75a

skreślony

DZIAŁ IV - UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.

§ 76

1. Członek Spółdzielni powinien przejąć od Spółdzielni wybudowany lokal przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu obowiązany jest używać go wyłącznie na cele określone przydziałem lub umową.
3. skreśla się.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 77

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości uprawniona jest do stanowienia, w ramach obowiązującego prawa, przepisów regulujących zasady korzystania z miejsc postojowych, parkingów i dróg znajdujących się na terenie osiedli. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą szczegółowe przepisy w tym zakresie, uwzględniające specyfikę poszczególnych nieruchomości, upoważniają Spółdzielnię do egzekwowania od użytkowników lokali a także innych osób zgodnego z ustanowionymi przepisami korzystania z części wspólnych nieruchomości.

§ 78

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, 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 comiesięcznych opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w tym garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

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

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4 rozliczanych udziałem lokalu w nieruchomości wspólnej zalicza się: koszty eksploatacji podstawowej, konserwacji i utrzymania dźwigów. W przypadku gdy w budynku znajdującym się w nieruchomości wielobudynkowej nie ma dźwigu, koszty konserwacji i utrzymania dźwigów nie są rozliczane udziałem w nieruchomości wspólnej. Dla garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu ustala się odpis w wysokości 50% odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości, z uwzględnieniem postanowień § 56b ust. 1, a odpłatność z tego tytułu w wielostanowiskowych garażach ustala się dla jednego miejsca postojowego.

6. Koszty dostawy mediów, w tym koszty: wywozu nieczystości, uzyskania sygnału w pakiecie podstawowym telewizji kablowej, zastępującego sygnał anteny zbiorczej oraz ochrony nieruchomości, rozliczane są na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą, o których mowa w ust. 8.

7. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające prawa do lokali uczestniczą również w spłacie kredytu i odsetek, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego bądź na remont, termomodernizację budynku, a przypadającego na ich lokal, w ratach określonych przez Zarząd, na podstawie zawartej umowy z kredytodawcą lub obowiązujących przepisów w tym zakresie. § 80 ust. 4 Statutu stosuje się odpowiednio.

8. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 - 4 jest ustalona na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości bądź osiedla składającego się z więcej niż jednej nieruchomości. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

9. Opłaty ustalone według zasad, o których mowa w ust. 5 tego paragrafu obowiązywać będą od 1.04.2008r.

§ 79

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

2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 określa również zasady rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali. Przez dodatkowe wyposażenie lokali, rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników, na wyposażenie lub wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. Poczynione nakłady nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

3. Wykończenie i wyposażenie lokali, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, wymaga zgody Spółdzielni.

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal.

4¹. skreśla się.

4². Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, do którego przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub własność zbywanych lokali dokonywane są bezpośrednio między zbywcą i nabywcą.

§ 80

1. Opłaty, o których mowa w § 78 Statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu chyba, że występują w nim usterki uniemożliwiające jego odbiór, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Opłaty za lokale postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca - pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

5. W przypadku gdy uiszczający opłaty z tytułu użytkowania kilku lokali dokonuje wpłaty łącznie na jedno konto bankowe z pominięciem pozostałych kont bankowych przypisanych do poszczególnych lokali, Spółdzielnia może rozdzielić wpłaconą kwotę z uwzględnieniem wysokości bieżących opłat poszczególnych lokali. Gdy po dokonaniu podziału wpłaty pozostanie nadpłata na koncie opłat za lokal, bądź nadpłata

powstanie w wyniku rozliczenia kosztów zużycia ciepłej, zimnej wody, centralnego ogrzewania, Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia, a następnie na występujące zadłużenie.

6. Członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.

7. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa także na małżonku członka Spółdzielni oraz stale zamieszkującymi z nimi osobami pełnoletnimi, gdy spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich i to niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim wypadku solidarna. Solidarnie za opłaty odpowiadają także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Spadkobierca od chwili śmierci członka obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.

8¹. Osoba nabywająca spółdzielcze prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu bądź jego własności, niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie uprawnionego z tytułu nabytego prawa do lokalu. Odpowiedzialność za zadłużenie zaewidencjonowane na koncie lokalu ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, niezależnie od odmiennych ustaleń pomiędzy stronami umowy notarialnej. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów (zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania) następuje w dacie zaewidencjonowania na koncie lokalu rozliczeń z tytułu zużycia mediów i obciąża osobę, posiadającą tytuł prawny do lokalu w tej dacie.

9. Członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących osób w lokalu. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu.

10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu uiszczać, co miesiąc odszkodowanie, którego wysokość odpowiada czynszowi, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

11. Wobec osób (fizycznych i prawnych) zalegających z wpłatami opłat, o których mowa w § 78 Statutu, Spółdzielnia wszczyna postępowanie windykacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zlecenie prowadzenia postępowania windykacyjnego zewnętrznej firmie windykacyjnej. Koszty prowadzonego postępowania windykacyjnego w całości obciążają osobę, wobec której jest ono prowadzone.

Regulamin windykacji należności SM „STROP”, określający szczegółowe zasady postępowania windykacyjnego zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 80a

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 78 ust. 1-4 statutu, na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez

wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach i siedzibie Spółdzielni. Niezależnie od wywieszanej informacji każdy użytkownik lokalu otrzymuje w terminie późniejszym indywidualne powiadomienie o wysokości opłat. Doręczenie powiadomienia odbywa się za pośrednictwem gospodarza domu (innej osoby upoważnionej) lub poprzez wrzucenie go do skrzynki pocztowej w budynku, w którym znajduje się lokal i uznaje się je za skuteczne.

1¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Tryb powiadamiania określony w ust. 1 stosuje się odpowiednio.

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

§ 81

1. 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.

1¹. Za modernizację, o której mowa w ust. 1, uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.

2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego, na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

4. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 2 i 3, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony, w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

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

6. 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.

7. 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 i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

§ 82

Spółdzielnia jest uprawniona do przyjmowania w zarząd budynków lub osiedli mieszkaniowych nie stanowiących jej własności, w trybie umowy cywilno-prawnej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

DZIAŁ VII - NAJEM LOKALI

§ 83

1. Lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się z zobowiązań określonych umową najmu, niezależnie od tego, czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.

2. W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni. Gdy wielość równorzędnych ofert dotyczy tylko członków Spółdzielni decyduje kolejność zgłoszonych ofert.

3. Zasady określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą mieszkań funkcyjnych Spółdzielni będących w dyspozycji gospodarzy domów objętych administracją Spółdzielni.

4. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni może zaproponować byłemu członkowi zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Spółdzielni.

§ 84

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 85

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 86

Szczegółowe zasady najmu lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**DZIAŁ VIII - PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU LUB
MIEJSCA POSTOJOWEGO****§ 87**

1. skreślony.
2. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych i garaży Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 65b niniejszego statutu.

§ 88

1. Spółdzielcze prawo do garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo pierwokupu spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu halowym przydzielonego wspólnie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego bądź użytkowego w przypadku zgłoszenia przez członka Spółdzielni zamiaru sprzedaży samego miejsca postojowego.

§ 89

1. Garaż i miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym mogą być używane tylko zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. W wypadku dokonywania zmian i przeróbek w garażu, stosuje się przepis § 13 pkt 19.

§ 90

Członek Spółdzielni i inne osoby mogą otrzymać garaż lub miejsce postojowe w używanie na zasadzie najmu.

§ 91

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem opłat czynszowych i kosztów ponadnormatywnego zużycia garażu. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

DZIAŁ V - DOMY JEDNORODZINNE, PRZENOSZENIE ICH WŁASNOŚCI NA RZECZ CZŁONKA I UŻYWANIE

§ 92

1. Spółdzielnia buduje domy jednorodzinne lub inne domy w celu przeniesienia własności na rzecz członka. Zarząd może przenieść prawo do przyszłych domów jednorodzinnych z chwilą, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji jest możliwe ich oznaczenie.
2. Po wybudowaniu domu jednorodzinnego i rozliczeniu kosztów budowy, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść prawo do niego członkowi.
3. Do czasu przeniesienia prawa własności domu jednorodzinnego na rzecz członka, stosuje się wszelkie uregulowania wynikające z Prawa spółdzielczego i Statutu jak dla własnościowego prawa spółdzielczego.
4. Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do domu jednorodzinnego, jeżeli członek lub jego spadkobierca nie dokonał czynności faktycznych lub prawnych, bez których dalsza realizacja programu inwestycyjnego lub przeniesienia na własność członków domów wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

Do przyczyn takich należą:

- 1/ nie wniesienie w terminie należnych rat z tytułu wkładu oraz innych wpłat, przewidzianych w umowie ze Spółdzielnią, które mają wpływ na rozliczenie Spółdzielni,
 - 2/ nie wykonanie lub nienależyte wywiązanie się z zobowiązań przyjętych na podstawie porozumienia zawartego ze Spółdzielnią,
 - 3/ odmowa przejęcia kredytu bankowego, przypadającego na przydzielony członkowi dom lub niedopełnienie w określonym terminie formalności warunkujących przeniesienie kredytu na członka,
 - 4/ skreśla się,
 - 5/ inne zaniedbania uniemożliwiające zakończenie rozliczenia i przewłaszczenia domu.
5. W razie niemożności znalezienia kandydata na miejsce członka, którego prawo do domu jednorodzinnego wygasło z przyczyn leżących po jego stronie, przed zamieszkaniem, należność z tytułu zwrotu sum wniesionych na wkład budowlany może być pomniejszona o rzeczywiście poniesione koszty na przygotowanie budowy domu (lokalu) przeznaczonego dla niego.

§ 93

Do zasad używania domów, rozliczania kosztów eksploatacji oraz zasad porządku domowego stosuje się odpowiednio przepisy regulaminu, o którym mowa w § 37 pkt 21.

§ 94

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wielkości wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów lub też ich części i przejściu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu. Jeżeli prawo do domu

jednorodzinne 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 przeniesienia własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, są zobowiązani pokryć koszty przeniesienia własności domów, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia infrastruktury stają się współwłasnością właścicieli domów. Do tej współwłasności stosuje się odpowiednio przepisy art. 136 § 2 kodeksu cywilnego.

5. Członek Spółdzielni do chwili przewłaszczenia pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dom objęty przez niego w używanie w okresie od dnia uzyskania zezwolenia na objęcie domu do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło przewłaszczenie, w formie opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą.

W sprawie terminów uiszczania opłat oraz odsetek za zwłokę stosuje się odpowiednio przepisy Statutu.

§ 95

Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po ich przewłaszczeniu, wymaga zawarcia przez Zarząd umów z poszczególnymi właścicielami domów.

§ 96

skreśla się

DZIAŁ VI - SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

Rozdział I - Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 97

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w wypadkach określonych w § 62c ust. 2, § 63a i § 63b Statutu. Jeżeli członkostwo przysługiwało małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 98

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć

deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Rozdział II - Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 99

Własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) rezygnacji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu złożonej na rzecz Spółdzielni w trybie art. 246 kc,
- 2) dokonania zamiany lokalu na wniosek posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 100

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuje w trybie i na warunkach określonych w § 97 ust. 2.

Rozdział III - Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 101

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek Spółdzielni:

1/ wykonuje w lokalu działalność niezgodną z jego przeznaczeniem i w ciągu trzech miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie zaprzestanie,

2/ bez zgody Spółdzielni dokona przeróbek połączonych ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub naruszających konstrukcję budynku.

§ 102

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

DZIAŁ VII - ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 103

1. W wypadku wygaśnięcia 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 § 64d statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy państwa 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 § 78 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Osobie uprawnionej przysługuje zwrot udziału.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 103a

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Osobie uprawnionej przysługuje zwrot udziału.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkłady 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. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w § 78 Statutu oraz z innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu.

§ 103b

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wysokości wynikającej z zapisów tej umowy.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 104

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 3/ z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 105

1. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana w ciągu 90 dni od dnia wygaśnięcia prawa lub ustania członkostwa. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku wypłata następuje nie później niż w ciągu 90 dni od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności z tytułu wygaśnięcia prawa przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

§ 105a

1. W przypadku konieczności Spółdzielnia organizuje przetarg na nabycie lokalu, garażu miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na następujących zasadach:
 - 1) pierwszy przetarg ogłaszany jest z ceną wywoławczą w wysokości wartości rynkowej lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 2) po bezskutecznym pierwszym przetargu ogłasza się drugi przetarg z ceną wywoławczą obniżoną o wartość uzgodnioną z uprawnionym do rozliczenia wartości tego prawa, a w przypadku jego braku z Radą Nadzorczą,
 - 3) po nieskutecznym drugim przetargu Spółdzielnia przekazuje lokal do agencji nieruchomości celem dokonania za jej pośrednictwem sprzedaży. Cena lokalu uzyskana z tej sprzedaży stanowi wartość prawa do tego lokalu.
2. Koszty zorganizowania przetargu jak również koszty obsługi agencji nieruchomości obciążają uprawnionego do rozliczenia z tytułu wartości prawa do lokalu, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 105b

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, o których mowa w § 63b statutu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w sposób określony w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych

potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 106

1. W przypadku ustania członkostwa przed przewłaszczeniem domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym, byłemu członkowi bądź jego spadkobiercom przysługuje:

1/ zwrot udziałów,

2/ zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany, o ile ustanie członkostwa nastąpiło przed objęciem domu lub lokalu w używanie,

3/ zwrot wkładu budowlanego, o ile ustanie członkostwa nastąpiło po objęciu domu lub lokalu w używanie, a prawo do wkładu nie przeszło na następcę wskazanego przez byłego członka bądź spadkobiercę zmarłego członka.

2. Należność z tytułu wkładu budowlanego nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przydzielenia działki pod budowę domu i udzielenia zezwolenia na zamieszkanie w domu po byłym członku - innej osobie.

3. W razie niemożności znalezienia kandydata na miejsce członka, którego prawo do domu jednorodzinnego wygasło z przyczyn zachodzących po jego stronie przed zamieszkaniem w spółdzielczym domu, należność z tytułu zwrotu sum wniesionych na wkład budowlany będzie pomniejszona o rzeczywiście poniesione koszty na przygotowanie budowy domu przeznaczonego dla niego.

DZIAŁ VIII - skreśla się

§ 107

skreśla się

DZIAŁ IX - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 108

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze w art. 113 - 129.

Likwidacja Spółdzielni wymaga uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych większością $\frac{3}{4}$ głosów na dwóch kolejnych posiedzeniach w odstępie, co najmniej dwóch tygodni. W takim wypadku Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji, jeżeli wspomniane uchwały Walnego Zgromadzenia zostaną zatwierdzone w referendum wszystkich członków Spółdzielni przez więcej niż połowę członków.

Tryb prowadzenia referendum określa Rada Nadzorcza.

2. W razie likwidacji Spółdzielni pozostały majątek dzielony jest pośród członków na następujących zasadach:

a) pełny udział przysługuje członkom, którzy posiadają własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,

b) 50% udziału przysługuje członkom, którzy posiadają lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

c) 25% udziału przysługuje członkom oczekującym.

§ 109

1. Działalność Spółdzielni podlega lustracji przynajmniej raz na trzy lata. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Celem lustracji jest badanie legalności, rzetelności i gospodarności Spółdzielni.
3. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie nie zrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 110

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 oddanych głosów.
2. Zasady łączenia się spółdzielni określają przepisy art. art. 96 - 102 ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 111

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia.
2. Zasady i tryb podziału Spółdzielni określają art. art. 108 - 112 ustawy – Prawo spółdzielcze.

§ 112

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od dnia jej podjęcia do Krajowego Rejestru Sądowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Zmiana Statutu obowiązuje od dnia wpisania jej do rejestru sądowego.

§ 113

Związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powiadamiane są o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie i w sposób przewidziany w Statucie dla powiadomienia Walnego Zgromadzenia.

§ 114

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 115

Niniejszy Statut uchwalony po raz pierwszy przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 2 marca 1983r., którego tekst jednolity zatwierdzony został postanowieniem Sądu WA. XIX NS-REJ.KRS/14841/02/790 z dnia 6.11.2002r. uwzględnia zmiany wprowadzone:

- 1) Uchwałą nr 7/2003 Zebrania Przedstawicieli z dnia 16.06.2003r.,
- 2) Uchwałą Nr 9/04 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 17.06.2004r. z wyłączeniem zmiany § 80a ust. 2 i § 99 pkt 3,
- 3) Uchwałą Nr 7/05 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 16.06.2005r.
- 4) Uchwałą Nr 13/06 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 22.06.2006r.
- 5) Uchwałą Nr 1/07 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków SM „STROP” z dnia 22.11.2007r.
- 6) Uchwałą Nr 14/2009 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” podzielonego na części w dniach: 02.06.2009r.; 03.06.2009r.; 04.06.2009r.; 08.06.2009r.; 09.06.2009r.; 16.06.2009r.; 17.06.2009r.
- 7) Uchwałą Nr 6/2010 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” podzielonego na części w dniach: 09.06.2010r.; 10.06.2010r.; 14.06.2010r.; 15.06.2010r.; 16.06.2010r.; 17.06.2010r.