

878

SĄD REJONOWY
dla m. st. Warszawy w Warszawie
SĄD GOSPODARCZY
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
02-315 Warszawa, ul. Barska 28/30

ODPIS

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KOZIENICACH

- tekst jednolity -

statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 26 maja 1995r. zawierający zmiany w statucie uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kozienicach na podstawie:

- uchwały Nr 1/2002 z dnia 24 maja 2002r
- uchwały Nr 1/2003 z dnia 30 maja 2003r
- uchwały Nr 2/2006 z dnia 30 czerwca 2006r
- uchwały Nr 1/2007 z dnia 29 listopada 2007r

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Kozienicach**

Wpłynęło dn. 04.04.2008

Nr 1208

Załączono dn. _____

Nr _____

-000485138.
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Konstytucji 3 Maja 3
26-900 KOZIENICE
tel./fax (048) 614-58-74

SPIS TREŚCI

	Str.
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
A. Przyjmowanie w poczet członków	3
B. Prawa i obowiązki członków	6
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
D. Wpisowe i udziały	10
E. Ustanie członkostwa	11
IIIA. PRAWA DO LOKALI	15
A. Postanowienia ogólne	15
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	22
D. Prawo odrębnej własności lokalu	25
IIIB. UŻYWANIE LOKALI	27
IIIC. ZAMIANA LOKALI	28
IIIE. WYNAJEM LOKALI, DZIERŻAWA GRUNTÓW	29
VA. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	32
A. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo wybudowanego	32
B. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z odzysku	35
C. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	36
VB. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	39
A. Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje członkowi lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	39
B. Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu	40
C. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	41
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	44
A. Walne Zgromadzenie	45
B. Rada Nadzorcza	50
C. Zarząd	54
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	57
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	57
VIIA. LUSTRACJA	65
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	66

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kozienicach.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kozienicach zwana dalej „Spółdzielnią” działa na podstawie przepisów:
 - a/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz. 27/,
 - b/ ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /jedn. tekst: Dz.U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z późniejszymi zmianami/,
 - c/ ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71, poz. 733/,
 - d/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /jedn. tekst Dz.U. z 2000r. Nr 180, poz. 903/,
 - e/ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami /jedn. tekst Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543/,
 - f/ postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kozienice.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do związków spółdzielczych, stowarzyszeń i organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie Członków, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów /akcji/ tych organizacji.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia zapewnia sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynków umożliwiającym członkom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania

lokalu mieszkalnego, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, dokonuje napraw i remontów budynków, ich wspólnych pomieszczeń i urządzeń.

§ 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,
- 6/ Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
- 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
- 5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 3B

W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 3/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 4/ zarządza innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 5/ wydzierżawia grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,

6/ zaciąga kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,

7/ skreślony.

8/ prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,

9/ prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 statutu na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 3B(1)

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

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

Zasady reprezentacji przed organami Spółdzielni osób nie mających zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych określają przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 4A

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Deklaracja powinna zawierać imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy, ubiega się.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

§ 4B

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w art. 4 usm, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 4C

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

1/ małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,

2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,

3/ przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

- 4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6/ nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
 - 7/ wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9/ oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b/ prawa odrębnej własności lokalu,
 - 10/ przysługuje jej:
 - a/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b/ prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zwartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4C.
3. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 5A

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 4C ust. 1 pkt 9 powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze,
- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7/ prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 11/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12/ prawo przeglądania rejestru członków,
- 13/ prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
- 14/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16/ prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18/ prawo żądania zawarcia umowy:
 - a/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

c/ przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,

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

20/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności,

21/ korzystanie z innych praw określonych w statucie.

2. Koszty wydawania kopii dokumentów, o których mowa w pkt 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpisy statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.

1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

§ 6A

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby 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 – art. 18 prawa spółdzielczego.

§ 7

Członek obowiązany jest:

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/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- 9/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa /przydziale/,
- 10/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody,
- 13/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 8

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8A

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przestać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8B

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem Zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 8C

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. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 8D

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8E

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie ich załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8E(1)

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia na piśmie zainteresowanego członka w terminie 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 8F

1. Uchwały organów Spółdzielni, których przewiduje doręczenie statut powinny być doręczone listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

D. Wpisowe i udziały

§ 9

1. Wpisowe wynosi 50 zł.
2. Udział wynosi 100 zł. Członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - 1/ członek ubiegający się o lokal mieszkalny - 1 udział,
 - 2/ członek ubiegający się o lokal użytkowy - 5 udziałów,
 - 3/ członek ubiegający się o garaż - 5 udziałów.Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu trzydziestu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

5. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały osobie uprawnionej. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Zwrot kwoty udziałów powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

D. Ustanie członkostwa

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia,
- 2/ wykluczenia,
- 3/ wykreślenia z rejestru członków,
- 4/ skreślenia z rejestru członków w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej wobec jej ustania,
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podrozdział „Wkłady na mieszkania z nowych inwestycji” – skreślono.

§ 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.

Podrozdział „ Wkłady na mieszkania używane” – skreślono.

§ 12

1. Wykluczenie ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z winy członka dalsze pozostawanie jego w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - 3/ uporczywie narusza postanowienia przepisów prawa, statutu, regulaminów i innych uchwał Spółdzielni,
 - 4/ niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych pozwoleń,
 - 5/ świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 7/ utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

Podrozdział „Przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu” – skreślono.

§ 13

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1/ nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w statucie,
 - 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 prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
 - 5/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
 - 6/ zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7/ w wyniku orzeczenia sądowego,

- 8/ posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24(1) usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9/ posiadający własność lokalu w nieruchomości do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 14

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 15

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni 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 albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem: przepis art. 42 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W wypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i

popierać je . Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się przepisy o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

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

§ 15(1)

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- 2/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej , jeżeli termin ten nie 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 uchylene uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 15A

1. Jeżeli właściciel nie będący członkiem Spółdzielni długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, a którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Uprawnienia co do stwierdzeń zawartych w ust. 1 mają zastosowanie, jeżeli zostały zapisane w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

§ 15B

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 ust. 1- 6 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ IIIA PRAWA DO LOKALI

A. Postanowienia ogólne

§ 16

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

§ 17

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

§ 17A

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może

być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 21B(3) i § 21C statutu.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności o której mowa w § 17 ust. 3 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.

5. W przypadku zgłaszania się kilku uprawnionych, pierwszeństwo mają najdłużej oczekujący.

6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.

7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni, w lokalnej prasie i miejscowej telewizji kablowej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

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

9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 92N.

§ 17A(1)

W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17(2) usm, Spółdzielnia powinna zżyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 17A(2)

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

1/ nie posiadający żadnego mieszkania,

2/ oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

§ 18 - skreślono

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy ustawy i statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu lub 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 92N statutu.
11. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

§ 19A

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 21B(3) i § 21C 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 koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 20

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

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

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

§ 21

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 20 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby nie możliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 21A

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zobowiązaniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku 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 na zasadach określonych w ust. 1 – 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu, nie później niż w okresie jednego roku.

§ 21A(1)

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

§ 21A(2)

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1/ jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z 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
 - 2/ jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 usm 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 wygaśnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 21B

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 wyznacza im 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 tego prawa do lokalu.

§ 21B(1)

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.
2. Jeżeli małżonek nie dokonana czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu dodatkowy w tym celu termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielcze lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 21B(2)

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 21B, 21A(2) i 21B(2) stosuje się odpowiednio przepisy § 15.

§ 21B(3)

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 21A(2) 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 § 21B, roszczenie 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 nie dokonania czynności, o których mowa w § 21B(1), roszczenie 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 zgłaszania się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym, 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.

§ 21C

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłaszania się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

- 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 § 21B, roszczenie 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 nie dokonania czynności, o których mowa w § 21B(1), roszczenie 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 zgłaszania się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym, 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.

§ 21C

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłaszania się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w ust. 1 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 21C(1)

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

§ 21C(2)

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 23B(3) i 21C statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

§ 21D

1. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność.
2. Nie podlega przekształceniu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na odrębną własność lokalu w domach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Zmiany statutu określone w ust. 1 i 2 są niedopuszczalne.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21E - skreślono

§ 21F

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

B

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadamiania uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 21G

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób to członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłaszania się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 21H skreślono

§ 21I

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

§ 21J

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 21K

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 21L - skreślono

§ 21Ł

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 21Ł(1) - skreślono

§ 21Ł(2) - skreślono

§ 21Ł(3) - skreślono

§ 21Ł(4) - skreślono

§ 21Ł(5) - skreślono

§ 21L(6)

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.

D. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 21M

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

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

§ 21N

- 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21M statutu po stronie członka powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu.
- 2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
- 3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet

[Handwritten mark]

członków, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 21N(1)

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

§ 21O

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 92N statutu.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 21O(1)

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie art. 1 ust. 3 usm, to Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 21O(2)

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 21O(3)

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.

§ 21P

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa

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

§ 21R

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłaszania się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. § 4B ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ IIIB UŻYWANIE LOKALI - skreślono

§ 22 - skreślono

§ 23 - skreślono

§ 24 - skreślono

§ 25 - skreślono

§ 26 - skreślono

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.

§ 21P

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

§ 21R

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłaszania się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. § 4B ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ IIIB UŻYWANIE LOKALI - skreślono

§ 22 - skreślono

§ 23 - skreślono

§ 24 - skreślono

§ 25 - skreślono

§ 26 - skreślono

§ 26A skreślono

ODPIS

§ 26B skreślono

**ROZDZIAŁ III
ZAMIANA LOKALI**

§ 27 – skreślono

§ 28

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

§ 28A

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

§ 28B

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

§ 28C

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

§ 29 – skreślono

§ 30 – skreślono

Podrozdział E. Opłaty za używanie lokali – skreślono.

§ 31 - skreślono

**ROZDZIAŁ IIID NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE
SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW - skreślono**

§ 32 - skreślono

§ 33 – skreślono

**ROZDZIAŁ IIIIE
WYNAJEM LOKALI, DZIERŻAWA GRUNTÓW**

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1/ wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
 - 2/ inne lokale będące w jej zasobach.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni oraz osobom prawnym.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34A

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2001r Nr 71, poz. 773 z zm./.

§ 34B

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikające z art. 39 usm.

§ 34C

1. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty będące jej własnością /współwłasnością/ oraz w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni osobom fizycznym i prawnym
2. Zasady dobór dzierżawców gruntów ustala Rada Nadzorczą.
3. Warunki dzierżawy gruntów są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z dzierżawcą. Umowa dzierżawy wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą
4. Zbycie na dzierżawcę dzierżawionego przez niego gruntu od Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Rozdział IV. Ustanie członkostwa - skreślono

§ 35 – skreślono

§ 36 – skreślono

§ 37 – skreślono

§ 38 – skreślono

§ 39 – skreślono

§ 40 – skreślono

Rozdział V. Skutki ustania członkostwa – skreślono

Podrozdział A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu - skreślono

§ 41 – skreślono

§ 42 – skreślono

§ 43 – skreślono

Podrozdział B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu – skreślono

§ 44 – skreślono

§ 45 – skreślono

§ 46 – skreślono

§ 47 – skreślono

Podrozdział C. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz najem tych lokali – skreślono

§ 48 – skreślono

§ 49 – skreślono

§ 50 – skreślono

§ 51 – skreślono

§ 52 – skreślono

Podrozdział D. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu - skreślono

ROZDZIAŁ VA

ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

A. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 53

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

§ 53A

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 16 pkt 1 i 2 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest obowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2/ ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

- 2/ określenie rodzajów kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4/ określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienek, podłóg/),
 - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 53B

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 53C

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeśli 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.

§ 53D

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść

wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 53E

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 53F

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

§ 53G

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.

B. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu z odzysku.

§ 54

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 21B(3) i 21C statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 55 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 54A

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 55A oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 54B

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło mu przysługujące prawo wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 55B oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 54C

Członek, o którym mowa w § 17A ust 3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 54D

Członek uzyskujący w trybie , o którym mowa w § 17A ust. 6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , przysługujące innej osobie

wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w przetargu.

§ 54E

Członek, o którym mowa w § 17A ust. 3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 54F

Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 17A ust. 6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 54G skreślono

§ 54H skreślono

C. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1 statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej

na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 92N statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 55A

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 21B(3) i 21C statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 55B

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 55C

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji § 19A i § 54B .

§ 55D

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się niespłacony kredyt wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu , o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 55E skreślono

§ 55F skreślono

§ 55G skreślono

1014

ODPIS

ROZDZIAŁ VB PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

A. Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje członkowi lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 56

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

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami , o których mowa § 20 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2.
- 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal , o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92N.

2. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty o których mowa w pkt. 1 – 3 członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy.

§ 56A

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 przeniesienie własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 56A(1)

W wypadku przeniesienia własności lokalu do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 56 statutu przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa kwoty umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§56A(2)

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 56 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych : małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy



mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 56A(3)

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

B. Przeniesienie własności lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu

§ 56B

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:

- 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92N.
- 3/ wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa członek jest zobowiązany wpłacić przed zawarciem umowy.

§ 56C

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, o które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 56B statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56C(1)

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, hipoteki ustanowione na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 56C(2)

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24(1) ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych /Dz.U. z 2001r Nr 124, poz. 1361 z póź. zm./.

§ 56C(3)

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

C. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56D

1. Do dnia 31 grudnia 2010 roku na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na tym gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 21F statutu, w tym w

szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,

2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,

3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92N statutu.

2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 56E - skreślono

§ 56F

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 przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w ustawie.

§ 56G

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

56G(1)

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 56G(2)

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

§ 56G(3)

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 56G(1) i 56G(2) w terminie

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

§ 56G(4)

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędne dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 – 4 określa Rada Nadzorcza.

§ 56G(5)

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

ODPIS

ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 57

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

§ 58

1. Wybory do organu , o których mowa w § 57 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów , którzy są członkami Spółdzielni. Odwołanie członka tego organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w Walnym Zgromadzeniu , o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 63 ust 1, 7 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady.
2. W głosowaniach w sprawie wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni . Osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie biorą udział w tych głosowaniach poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych , a osoby prawne poprzez swoich pełnomocników.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości przy wyborach do organów Spółdzielni , odwołaniu członków organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 58A

Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.

§ 58B

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

§ 58C

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 58D

Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci którzy :

w wyborach uzyskali największą liczbę ważnych oddanych głosów. Szczegółowe zasady przeprowadzania wyborów określają regulaminy uchwalone przez właściwe organy Spółdzielni.

§ 58 E

1. Członkowie Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 20 % 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 późn. zmianami. / obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej otrzymuje za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej, Komisji Rewizyjnej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom organu nie przysługuje.

A. Walne Zgromadzenie

§ 59

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali w Spółdzielni.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
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.

§ 60 – skreślono

1024

ODPIS

§ 61

- Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3/ coroczne zapoznawanie się ze sprawozdaniami Zarządu z realizacji wniosków i zaleceń wynikających z ostatniego protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie ,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 7/ oznaczanie największej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9/ uchwalanie statutu i zmian statutu,
 - 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz postawienia w stan upadłości Spółdzielni,
 - 13/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 15/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli (budynków) pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli (budynków),
 - 16/ skreślony,
 - 17/ żądanie przeprowadzenia lustracji,
 - 18/ wyznaczanie likwidatorów Spółdzielni,
 - 19/ uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni,
 - 20/ Wybór i odwołanie Prezesa Zarządu. Odwołanie Prezesa Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
 21. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i zastępców członków Rady.
 22. Uchwalenie wysokości ryczałtów dla członków Rady Nadzorczej.

§ 62

- 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca .
- 2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
- 3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1. Rady Nadzorczej
 - 2. Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni
- 4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
- 5. Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie , aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania . Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza , Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni.

§ 63

- 1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona , a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas , miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 2. Zawiadomienie dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą) lub wysyła listem poleconym .
- 3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd , Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał , w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań , powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania , o których mowa w ust. 3 , w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 5. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.



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

§ 64

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób podany w paragrafie 63 ust 1, 7.

Zasada ta nie dotyczy uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzielaniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie obowiązane jest uzasadnić swoją decyzję o odwołaniu członka Zarządu na piśmie.

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

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych uprawnionych na nim do głosowania członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów:

- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie uchwalenia i zmiany Statutu Spółdzielni.
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni.
- 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej, wyboru i odwołania Prezesa Zarządu lub odwołania członków Zarządu.

Na wniosek 1/5 liczby członków obecnej na Walnym Zgromadzeniu złożony na piśmie do Przewodniczącego prowadzącego obrady Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

Przedłożony wniosek Przewodniczący prowadzący obrady Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie obecnym na Walnym Zgromadzeniu członkom.

Wynik głosowania nad wnioskiem jest ostateczną uchwałą Walnego Zgromadzenia rozstrzygającą co do tajności głosowania.

§ 65

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu .
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytycza powództwo , Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 66

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady .
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie najmniej : Przewodniczącego , sekretarz i dwóch asesorów.
Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia .

§ 67

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni , przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jej zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

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

B. Rada Nadzorcza

§ 68

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 69

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni .
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia , na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia , które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 70

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym zgodnie z podziałem mandatów do Rady Nadzorczej określonym dla poszczególnych osiedli spółdzielczych i członków oczekujących.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna , do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni , która posiada wydane pełnomocnictwo przez osobę prawną.
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 przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej , członkowie Spółdzielni w terminie określonym przez Przewodniczącego prowadzącego obrady Walnego Zgromadzenia.
7. Zgłoszenia kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem.
 - imienia i nazwiska kandydata.
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

§ 71

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

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

§ 72

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wchodzi do końca danej kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji jego poprzednika.

§ 73

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy innych czynnościach; Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalanie regulaminu rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali,
- 11/ skreślono

- 12/ uchwalania regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13/ uchwalanie regulaminu ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali użytkowych, w tym garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 15/ uchwalanie na jakich warunkach zasiedlane są mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię,
- 16/ uchwalanie regulaminu ustanawiania prawa odrębnej własności lokali pochodzących z odzysku na zasadach komercyjnych – przetargu,
- 17/ skreślono
- 18/ wybór i odwołanie członków Zarządu z wyjątkiem Prezesa Zarządu.
Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
Wybór członków Zarządu odbywa się na podstawie ogłoszonego konkursu przez Radę Nadzorczą,
- 19/ skreślono
- 20/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 21/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
- 22/ uchwalanie regulaminu napraw wewnątrz lokali obciążających Spółdzielnię, członków, najemców i właścicieli lokali nie będącymi członkami Spółdzielni,
- 23/ żądanie przeprowadzenia lustracji, weryfikacja wniosku o przeprowadzenie lustracji 1/5 ogółu członków Spółdzielni, uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 24/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 25/ zlecenie badania rocznego sprawozdania finansowego biegłym rewidentom,
- 26/ zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadkach określonych a art. 56 § 3 ustawy,
- 27/ zawieszenie w czynnościach Prezesa Zarządu wybieranego przez Walne Zgromadzenie, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach Prezesa Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.
Zawieszonego Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza powiadamia niezwłocznie o tym w formie pisemnej z podaniem przyczyn zawieszenia,
- 27a/ uchwalanie regulaminu wynajmu lokali i dzierżawy gruntów przez Spółdzielnię,
- 27b/ skreślono
- 27c/ skreślono
- 27d/ skreślono

- 27e/ uchwalanie regulaminu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
28. Podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni.
29. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
30. Podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
31. Podejmowanie uchwał podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne osiedla spółdzielcze i członków oczekujących oraz określenie liczby zastępców członków Rady Nadzorczej
32. Podejmowanie uchwał uchwalających zasady ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali.
33. Podejmowanie uchwał uchwalania zmian wysokości opłat z tytułu używania lokali.
34. Podejmowanie uchwał zwołania Walnego Zgromadzenia na zasadach określonym w § 62 ust. 5.
35. Uchwalenie regulaminu pracy Komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. skreślono
- 3(1). Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności oraz wnioski z przeprowadzonych lustracji na Walnym Zgromadzeniu.

§ 74

W przypadku podjęcia uchwały o zawieszaniu członka Rady Nadzorczej z przyczyn określonych w art. 56 § 3 ustawy, Zarząd na pisemny wniosek Rady Nadzorczej obowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały o zawieszeniu w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszzonego członka albo uchylecia uchwały.

§ 75

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni po jego odbyciu w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Zebranie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 6 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 76

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 77

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 78

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

§ 79

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

C. Zarząd

§ 80

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa wybranego przez Walne Zgromadzenie i 2 członków wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać wybranych przez nią członków Zarządu. Uchwała o odwołaniu wymaga pisemnego uzasadnienia. Prezesa Zarządu wybranego przez Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza może zawiesić w czynnościach. Uchwała o zawieszeniu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.

1033
ODPIS

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi.

§ 81

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich uchwał i decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 1. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży.
 2. Sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
 5. Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu.
 6. Zwołanie Walnego Zgromadzenia.
 7. Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
 8. Udzielanie pełnomocnictw.
 9. Współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz z organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
 10. Podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży .
 11. Zawieranie umów z członkami o budowę lokalu mieszkalnego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności
 12. Zawieranie umów o przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa w odrębną własność.
 13. Podejmowanie decyzji o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo i zawieranie umów w tej sprawie.
 14. Zawieranie innych umów i organizowanie przetargów.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej , na Walnym Zgromadzeniu .

§ 82

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

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

§ 83

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

§ 84

- 1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych.
- 2. 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.

§ 85

- 1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
- 2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
- 3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane odrębnymi przepisami.
- 4. W skład Rady Nadzorczej 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.



10 35

ODPIS

D. Zebrania Grup Członkowskich - skreślono

§ 86 skreślono

§ 87 skreślono

§ 88 – skreślono

§ 89 - skreślono

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 89A

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 89B

Wykonywanie obowiązków przez członków Zarządu, członków Rady Nadzorczej i innych organów Spółdzielni w sposób nierzetelny i naruszający prawo, podlega odpowiedzialności karnej określonej w prawie spółdzielczym w części IIa art. 267a, 267b, 267c, 267d ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 90

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 90A

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

TR

§ 91

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a/ fundusz udziałowy,
 - b/ fundusz zasobowy
 - c/ fundusz wkładów mieszkaniowych
 - d/ fundusz wkładów budowlanych,
 - e/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - f/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszy określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 91 A - skreślono

§ 92

W przypadku uzyskania straty na działalności Spółdzielni kolejność jej pokrywania jest następująca:

- 1/ z funduszu zasobowego,
- 2/ z funduszu udziałowego,
- 3/ z funduszu wkładów mieszkaniowych,
- 4/ z funduszu wkładów budowlanych,
- 5/ z funduszu na remonty i konserwacje.

§ 92A

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 92B – skreślono

§ 92C

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. O sposobie podziału nadwyżki bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 92D

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmie Rada Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.



- 1037
- ODPIS
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.

§ 92E

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowi badania, wykląda się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 92F

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1/ krąg osób (nabywców) na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3/ źródła finansowania inwestycji środki własne przyszłych użytkowników, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza,
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.

§ 92G

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24(1) lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24(1) lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 92H

1. Koszt zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 92G ust 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2/ zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone są przez Radę Nadzorczą.

§ 92I

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów jest:
 - dla pośrednich i kosztów ogólnych 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości,
 - dla kosztów dostawy i odprowadzenia ścieków wskazania urządzeń pomiarowych,
 - dla kosztów wywozu nieczystości liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - dla kosztów energii cieplnej wskazania urządzeń pomiarowych i 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 4, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 92J

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomości, a w przypadku dostawy wody i odprowadzenia ścieków – budynek,
- 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 92K

- 1. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów energii cieplnej określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
- 2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
- 3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków zasilanych z węzła ciepłego grupowego.

§ 92L

- 1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2/ naprawy, wymiany okien i drzwi,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian, sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,



1040

ODPIS

- 6/ malowanie drzwi, okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
- 7/ naprawy i wymiany instalacji elektrycznej i gniazd odbioru energii.
- 2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
- 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 92L

Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 92L są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 92M

- 1. Finansowanie remontów określonych w § 92L jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
- 3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat.
- 4. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości finansowane są środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 92N

- 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie co miesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
- 2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także

SD

w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.
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. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z tej nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.
7. Koszty utrzymania nieruchomości niezabudowanych obciążają koszty ogólne Spółdzielni.

§ 92O

Opłaty, o których mowa § 92N mogą być wykorzystane wyłącznie na cele na które zostały pobrane.

§ 92P

1. Opłaty, o których mowa w § 92N wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe.

§ 92R

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszący wartość lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W wypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 92S

1. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

1043
ODPIS

§ 93

1. W nieuregulowanych w statucie sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o rachunkowości oraz inne ustawy i akty prawne.
2. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów ustawy i postanowień statutu.

ROZDZIAŁ VIIA LUSTRACJA

§ 93A

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności swego działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na Żądanie Przedstawicieli Członków, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny do którego Spółdzielnia należy.
4. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.

§ 93B

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 93C

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu.

1044

- 3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków.

ODPIS

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 94

Uchwała o zmianie statutu nie narusza praw już nabytych.

§ 95

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 96

Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kozienicach w dniu 26 maja 1995r. podlega zgłoszeniu w sądzie rejestrowym i obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni od dnia jego zarejestrowania.



[Handwritten signatures]

WYKONANIE ZAŁOŻENIA
DZIENNIKARZ

1 - 060485138 -
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Konstytucji 3 Maja 3
26-900 KOZIENICE
tel./fax (040) 614-58-74