

S T A T U T

SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAFTOWIEC”

W S A N O K U

2 0 1 0 R O K

SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne.....	2
II.	Członkowie.....	3
	A. Warunki i tryb przyjmowania w poczet członków.....	3
	B. Prawa i obowiązki członków.....	5
III.	Wpisowe, udziały oraz zasady rozliczeń w wypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali.....	7
	A. Wpisowe i udziały.....	7
	B. Zasady rozliczeń w wypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali.....	8
IV.	Zasady rozliczenia kosztów nowo realizowanych inwestycji mieszkaniowych.....	9
V.	Umowa o budowę lokalu i zasady rozliczeń w przypadku jej rozwiązania.....	11
VI.	Warunki przeniesienia własności lokali.....	12
VII.	Ustanie członkostwa.....	14
VIII.	Organy Spółdzielni.....	17
	A. Walne Zgromadzenie.....	17
	B. Rada Nadzorcza.....	22
	C. Zarząd.....	26
IX.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	28
X.	Tytuły prawne do lokali.....	29
	A. Lokatorskie prawo do lokalu.....	29
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	33
	C. Odrębna własność lokali.....	34
XI.	Zasady używania lokali, opłaty za używanie lokali i gospodarka Spółdzielni.....	36
	A. Zasady używania lokali.....	36
	B. Opłaty za używanie lokali i gospodarka Spółdzielni.....	38
XII.	Naprawy wewnątrz lokali.....	41
XIII.	Zamiany lokali.....	42
XIV.	Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.....	43
XV.	Fundusze Spółdzielni.....	44
XVI.	Przepisy końcowe.....	45

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1.

Spółdzielnia nosi nazwę - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Naftowiec” w Sanoku
- zwana dalej Spółdzielnią.

Art. 2.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków:

- a) spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
- b) odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży wolnostojących, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

2) budowa lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, albo wynajmowania wymienionych lokali,

3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem (współwłaścicielem).

2. Dla realizacji celów i zadań określonych w ust. 1 Spółdzielnia:

1) prowadzi działalność inwestycyjną,

2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste, wydierżawia grunty będące jej własnością lub pozostające w jej użytkowaniu wieczystym,

3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,

4) zarządza nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z jej właścicielami.

Art. 4.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w art. 2.

Rozdział II

CZŁONKOWIE

A. Warunki i tryb przyjmowania w poczet członków.

Art.5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Art. 6.

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni oraz lokali przewidzianych ewentualnie do budowy w programie inwestycyjnym Spółdzielni.

Art. 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, która powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal – mieszkalny, czy o innym przeznaczeniu i o jaki charakter prawa do lokalu ubiega się przystępujący do Spółdzielni, oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

Art. 8.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, który prowadzi rejestr członków.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

Art. 9.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, albo ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,

2) właściciela lokalu,

3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi lub obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,

4) osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia i która przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,

5) najemcy lokalu mieszkalnego spółdzielczego, który wyraził wolę przystąpienia do Spółdzielni i spełnia wymagania określone w Statucie,

6) osoby, która ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 ustawy lub art. 15 ust. 1-3 i ust 7 wyżej wymienionej ustawy,

7) osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo też ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu,

8) osoby, która oczekuje ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,

9) osoby, która ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,

10) osoby, która została wskazana przez członka na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.

2. Decyzja o przyjęcie w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd powinien zawiadomić o decyzji osobę zainteresowaną najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

3. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia.

Art. 10.

Spółdzielnia, w odniesieniu do nowo realizowanych inwestycji, jest obowiązana w ciągu trzech miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę określającą kolejność w ustanowieniu prawa do lokalu. Kolejność tę powinien określać numer umowy uwidoczniony w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze.

B. Prawa i obowiązki członków.

Art. 11.

Członkom Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do otrzymania – odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisu i kopii tych dokumentów - z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie.
- 7) prawo do zaskarzania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 9) prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
- 10) prawo do ubiegania się o: 1) zawarcie umowy o budowę lokalu i ustanowienia odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu; 2) zawarcie ze Spółdzielnią umowy o przeniesienie własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu,
- 11) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za używanie mieszkania,
- 12) prawo do żądania rozpatrzenia przez organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

13) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

Art. 12.

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta te informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni.

2. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. W przypadku odmowy członek może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów w terminie 7 dni od doręczenia członkowi odmowy.

3. Wysokość kosztów za sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w art. 11 ust. 6 Statutu, określa Zarząd.

4. Członek jest obowiązany ponadto:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, w szczególności o zmianie miejsca pobytu i adresu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni i o poszanowanie jej mienia,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) pokryć koszty naprawienia szkody spowodowanej działaniem własnym członka lub osoby pozostającej pod jego opieką do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 10) na żądanie administracji - po wcześniejszym uzgodnieniu terminu - zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, czy wykonania innych niezbędnych czynności, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie przez dokonywanie okresowych remontów mieszkania i konserwacji jego urządzeń,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

14) udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,

15) przenieść się w uzgodnionym terminie - na żądanie i koszt Spółdzielni - do lokalu zamiennego, jeśli budynek wymaga remontu, na okres jego wykonywania – ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych (okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy),

16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń w uzgodnionym terminie,

17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

18) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium RP w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie RP lub nie zamieszkuje na terenie kraju.

Rozdział III

WPISOWE, UDZIAŁY, ORAZ ZASADY ROZLICZEŃ W WYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI

A. Wpisowe i udziały

Art. 13.

1. Wpisowe od osób fizycznych wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz.1679 z późniejszymi zm.), obowiązującego w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo złożyła deklarację, a udział 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych).

2. 1. Osoby fizyczne ubiegające się o członkostwo w Spółdzielni obowiązane są wnieść następującą ilość udziałów:

1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny 1 udział ,

2) członek ubiegający się o lokal użytkowy 3 udziały.

2. Udział dla osoby prawnej wynosi 150 zł.

3. Wpisowe i udziały członek obowiązany jest wnieść w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia z rejestru.

4. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Art. 14.

1. W wypadku nie wniesienia wpisowego i udziałów zadeklarowanych przez członka w terminie określonym przez Zarząd i w wymaganej wysokości, Zarząd może podjąć uchwałę o wykreśleniu członka z rejestru członków, po uprzednim wezwaniu go i wyznaczeniu dodatkowego terminu.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata powinna nastąpić w ciągu 1 m-ca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
3. Członek w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni może wskazać osobę, której Spółdzielnia po jego śmierci jest zobowiązana wypłacić udziały.

B. Zasady rozliczeń w wypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali.

Art. 15

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal w przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Art.16.

1. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych nabytych nieodpłatnie przez Spółdzielnię przed 28 kwietnia 2001 r., tj. przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej ten lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na ten lokal cenę udziału w prawie własności gruntu nabytego przez Spółdzielnię na którym budynek jest położony w części przypadającej na lokal członka, jeśli Spółdzielnia przekształciła prawo użytkowania wieczystego w prawo własności; kwotę zaległych opłat za używanie lokalu; koszty określenia jego wartości rynkowej.

Art.17.

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa, ustalona w sposób określony w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a jeśli został zaciągnięty kredyt na budowę kwotę kredytu wraz z odsetkami, oraz koszty ustalenia wartości rynkowej tego lokalu i zaległości w opłatach za używanie lokalu. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych, o których mowa w art. 16 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia potrąca wartość udziału w nieruchomości gruntowej, jeśli przekształciła prawo użytkowania wieczystego w prawo własności, w części przypadającej na lokal członka; kwotę zaległych opłat za używanie lokalu oraz koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu.

3. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

Art. 18.

Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest opróżnienie lokalu przez członka oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania lokalu zamiennego.

Rozdział IV

ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW NOWO REALIZOWANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Art. 19.

1. Rozliczenie kosztów nowo realizowanych inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali nowo oddawanych do użytku, co do których mają być ustanowione: lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, dokonuje się w 2 etapach :

1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji w drodze regulaminu rozliczania inwestycji mieszkaniowych .

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 19 ust. 1 Statutu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminu wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wkładu. Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

4. Dla nowo rozpoczynanej inwestycji zasady ustalania wkładów określa się przed przystąpieniem do jej realizacji wraz z zasadami rozliczania kosztów budowy.

Art.20.

1. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego powinno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres zadania, nie później niż w terminie 6 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, która ubiega się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.

Art. 21.

1. Przed rozpoczęciem inwestycji Rada Nadzorcza zatwierdza plan finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali zawierający;

a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, b) określenie rodzaju wydatków zaliczanych do kosztów inwestycji, c) ustalanie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania, oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków, d) zatwierdzenie podziału kosztów budowy lokali, e) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność), g) zasady odpowiedzialności członka za nie terminowe

dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.

2. Regulamin o którym mowa w ust. 1 powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

Rozdział V

UMOWA O BUDOWĘ LOKALU I ZASADY ROZLICZEŃ MIESZKANIOWYCH W PRZYPADKU JEJ ROZWIĄZANIA

Art. 22.

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia; umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w ust. 1, a ponadto: 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, 2) określenie zakresu rzeczowego robót, które będą stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu, 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu, 4) określenie kar umownych i innych zasad odpowiedzialności członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy, 5) określenie położenia lokalu, jego powierzchni oraz powierzchni pomieszczeń do niego przynależnych, 6) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu, 7) terminy wnoszenia wpłat.

Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 2 pkt 2 i 3 powinien określać regulamin, o którym mowa w art. 21 Statutu.

Art. 23

1. Umowa ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię. Wypowiedzenie następuje, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego w celu ustanowienia lokatorskich praw do lokali lub prawa odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanej

inwestycji byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona, a w szczególności, gdy: a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, bo zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy, b) uchyla się od dopełnienia formalności bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu lub dotacji budżetowej na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego.

2. Członek może wypowiedzieć umowę na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania przekroczy w sposób istotny koszt budowy wstępnie ustalony w chwili jej rozpoczęcia lub, gdy określony w umowie termin zakończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn nie leżących po stronie członka o ponad 6 miesięcy.

3. Przesłanki określone w ust. 2 nie obejmują sytuacji, gdy wzrost kosztów budowy związany jest ze zmianą zastosowanych technologii na wniosek lub za zgodą większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu i gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych lub też z powodu konieczności wykonania robót dodatkowych.

4. Strony mogą rozwiązać umowę za obopólnym porozumieniem stron, ale pod warunkiem wskazania przez członka następcy prawnego, który przejmie w całości jego zobowiązania związane z budową.

5. Członek przed rozwiązaniem umowy może skorzystać z prawa zbycia „ekspektatywy”.

Rozdział VI.

WARUNKI PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU

Art. 24.

Przeniesienie przez Spółdzielnię własności lokali może nastąpić na rzecz osób, którym przysługują następujące tytuły prawne do lokali:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu,
- c) najem lokalu użytkowego, w tym garażu, jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca,
- d) najem lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Art. 25.

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 członka: 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, jeśli Spółdzielnia taki kredyt zaciągnęła; 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; 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

2. W odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu w budynku nabytym nieodpłatnie przez Spółdzielnię przed 28 kwietnia 2001 r., tj. przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego;

a) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,

b) wpłaty wartości udziału w prawie własności gruntu, jeśli Spółdzielnia takie koszty poniosła w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego na prawo własności.

c) wpłaty kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu.

Art. 26.

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

a) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni, w tym spłaty udziału w nieruchomości wspólnej związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w art. 25 ust. 1, oraz w art. 26 ust. 1 Statutu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wszelkie koszty związane z przekształceniem tj. wynagrodzenie notariusza, koszty związane z założeniem księgi wieczystej dla lokalu i wpisem do tej księgi obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem.

Art. 27.

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł pełne koszty budowy tego lokalu albo ponieśli go jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę; 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Art. 28.

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego (lub osoby bliskiej w stosunku do najemcy), który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej Spółdzielnia, która nabyła budynek odpłatnie, jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku przez Spółdzielnię.

2. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie, o którym w ust. 1, nieodpłatnie, najemca powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.

Rozdział VII.

USTANIE CZŁONKOSTWA

Art. 29.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) skreślenia członka,
- 5) ustania osoby prawnej,
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu .

Art. 30.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień, po upływie okresu wypowiedzenia.

Art. 31.

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

Art. 32.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa, dalsze jego pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
 - 1) działa na szkodę Spółdzielni i wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania obowiązków statutowych wobec Spółdzielni,
 - 4) używa lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem,
 - 5) świadomie wprowadził Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
 - 7) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 8) narusza zasady współzycia społecznego, a w szczególności w sposób uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku i Współzycia Mieszkańców.

Art. 33.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy :
 - 1) członek zmienił miejsce zamieszkania,
 - 2) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku w wyniku, którego

prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka,

4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,

6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,

7) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

Art. 34.

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykreśleniu lub wykluczeniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręczenia jej członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego w deklaracji adresu, ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.

4. Członkowi Spółdzielni przysługuje alternatywne prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W przypadku zaskarżenia przez spółdzielcę uchwały Rady Nadzorczej zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i skierowania sprawy do sądu, to drugie rozwiązanie ma pierwszeństwo i postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega wtedy umorzeniu.

Art. 35.

Wykluczenie albo wykreślenie jest skuteczne z chwilą:

- a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
- b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej (jeśli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia uchwały do sądu),
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały.

Art. 36.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną lub organizację polityczną, ze skutkiem jej ustania.

Rozdział VIII.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Art.37.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

A . Walne Zgromadzenie

Art. 38.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków (także w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej).
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, osoby

ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

4. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogą zabierać głos bez prawa głosowania.

7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej .

Art. 39.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno -wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej , zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu i udzielania absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także włączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 10) wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 12) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym,

i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej Spółdzielni,

13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

Art. 40.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego (w terminie do 30 czerwca). Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej,

2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 30 członków.

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

4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni..

Art. 41.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad należy również doręczyć członkom Rady Nadzorczej, związkowi spółdzielczemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

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

Art. 42.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu i nie udzielenia mu absolutorium.

2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą wypowiedziała się wymagana

w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać; a) Zarząd, b) Rada Nadzorcza, c) członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, 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 zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 30 członków.

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

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

Art. 43.

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

2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokoły sprawozdania i wszystkie inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.

Art. 44.

1. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których ustawa – „Prawo spółdzielcze” wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie; **1)** większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji, **2)** większości 2/3 głosów dla: a) uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, b) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem

kadencji, c) oraz połączenia spółdzielni.

2. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.

3. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego co najmniej połowa członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

4. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

Art. 45.

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na zebraniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia zebrania.

3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, z tym, że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do sądu w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Art. 42 - ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Art. 46.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. Rada Nadzorcza

Art. 47.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
4. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się po trzech latach od jej wyboru.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić;
 - 1) 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.
 - 2) osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. W przypadku naruszenia tego zakazu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

Art. 48.

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

Art. 49.

1. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje także w przypadku; 1) zrzeczenia się mandatu, 2) ustania członkostwa w Spółdzielni, 3) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w czasie trwania kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej na okres do końca tej kadencji.

4. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej połowy liczby mandatów Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.

Art. 50.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów budownictwa mieszkaniowego,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, oraz nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub do kompetencji Zarządu: tj. regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody; regulaminu Zarządu; regulaminu porządku domowego; regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków

w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale; regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych; regulaminu zamian lokali,

10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

11) ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, po uzyskaniu zgody większości członków lub osób nie będących członkami których prawa związane są z tą nieruchomością,

13) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,

14) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,

15) podejmowanie na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej wg wielkości udziałów, uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej,

16) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego Zastępcy,

17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

18) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,

19) oznaczenie sumy zobowiązań, jaką zarząd Spółdzielni może zaciągnąć w kwotach częściowych, lecz nie przekraczających sumy najwyższych zobowiązań ustalonych przez Walne Zgromadzenie,

20) wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

Art. 51

1. Rada Nadzorcza może powołać komisje stale lub czasowe.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład którego wchodzi:

1) Przewodniczący Rady Nadzorczej, 2) zastępca Przewodniczącego, 3) Sekretarz.,

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Art. 52.

1. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
2. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności, co najmniej połowy jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego lub inny członek Prezydium Rady.
4. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie w terminie jednego tygodnia od dnia otrzymania wniosku.
5. Rada Nadzorcza powinna być zwołana w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na 45 dni. .
6. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie, może jednak delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych.

Art. 53.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

Art. 54.

W razie konieczności Rada Nadzorcza może oddelegować jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady Nadzorczej nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

Art. 55.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 1/20 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z póź. zm.), obowiązującego w miesiącu za które wynagrodzenie wypłacono. Przewodniczącemu Rady przysługuje 150% wyżej wymienionej kwoty. Wypłatę w/w wynagrodzenia członkowie Rady mogą otrzymywać raz na kwartał na podstawie podpisanych list obecności Członków Rady biorących udział w posiedzeniu.
2. Uchwałę w sprawie wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, podejmuje Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

Art. 56.

1. Zarząd. składa się od 2 do 3 osób. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członek Zarządu może być także odwołany przez Walne Zgromadzenie, jeśli nie udzieliło mu absolutorium.
3. Mandat członka Zarządu wygasa, wskutek śmierci, rezygnacji, albo odwołania ze składu Zarządu. Odwołanie członka Zarządu z funkcji w tym organie nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, albo inny stosunek. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy.

Art. 57.

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółdzielni dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie z członkami umów; o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności lokalu,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych,
 - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał proponowanego poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone dla innych organów,
- 9) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10 – krotnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 10) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

Art. 58.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W okresach między posiedzeniami wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów, a w przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

2. Uchwały Zarządu są protokołowane. Protokoły powinny zawierać porządek obrad, nazwiska i imiona obecnych członków Zarządu, liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały, zdania odrębne. Protokoły podpisują obecni członkowie Zarządu.

3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 59.

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona (pełnomocnik).

Art. 60.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania określonego rodzaju czynności.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział IX.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

Art. 61.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach, nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

Art. 62.

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy i jest uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami.

Rozdział X.
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Art. 63.

1. W Spółdzielni mogą występować następujące tytuły prawne do lokali:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) odrębna własność lokalu,
 - d) najem lokalu.
2. Spółdzielnia nie może wyeliminować rodzajów tytułów prawnych już ustanowionych.

A. Lokatorskie prawo do lokalu.

Art. 64

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanawiane w budynku stanowiącym własność (współwłasność) Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Art. 65.

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby lub małżonków.

Art. 66.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu,

umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu i zawierać w szczególności:

a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości określonej w umowie; b) określać zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy, c) określać zasady ustalania kosztów budowy.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w drodze wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby utrudniona.

4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

5. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn: a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje swoje obowiązki doprowadzając do powstania szkód albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat co najmniej za okres 6 miesięcy.

Art. 67.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń o których wyżej mowa konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

Art. 68.

1. Członkami Spółdzielni mogą być małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

Art. 69

1. Po ustaniu małżeństwa na skutek rozwodu lub unieważnienia, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze 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 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności o których mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Art. 70.

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 złożyć deklarację członkowską w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

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

Art. 71.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w art. 69 Statutu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku ustania członkostwa na podstawie art. 11 ustawy, lub nie dokonania czynności, o których mowa w art. 70 Statutu roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje; małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń o których mowa konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Art. 72

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa nie zostało zgłoszone przez małżonka, dzieci i inne osoby bliskie, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

2. 1). Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności tego lokalu.

2). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 73.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki nie wygaśnie własnościowe prawo do lokalu zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia spółdzielczego poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

Art. 74.

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w terminie 6 miesięcy.
2. Spółdzielnia powinna uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

Art. 75.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnienia małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

Art. 76.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest uczestniczyć Walnym Zgromadzeniu, ale jeśli nie jest członkiem, nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani też nie przysługuje mu prawo w głosowaniach.

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

Art. 77.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za lokal lub uporczywego lub rażącego występowania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości.. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

C. Odrębna własność lokali.

Art. 78.

1. Odrębną własność lokalu można ustanawiać:

- 1) w drodze umowy,
- 2) w drodze jednostronnej czynności prawnej,
- 3) w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

2. Czynność prawna ustanawiająca odrębną własność wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej.

Art. 79.

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i powinna zawierać postanowienia

określone w art. 22 Statutu, a w szczególności.

- 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, które będzie podstawą do ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 80.

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub 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 członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

Art. 81.

1. Umowa ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub Spółdzielnię. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny nie dotrzymał warunków umowy określonych w art.79 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów potrzebne jest pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

Art. 82

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

Art. 83.

1. Jeżeli właściciel zalega długotrwale z zapłatą opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej Spółdzielni może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji w trybie egzekucji z nieruchomości na podstawie przepisów k. p. c.

2 Z żądaniem występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Rozdział XI.

ZASADY UŻYWANIA LOKALI, OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zasady używania lokali

Art. 84.

1. Spółdzielnia jest obowiązana wydać lokal członkowi albo właścicielowi nie będącego członkiem Spółdzielni w stanie zdatnym do zamieszkania chyba, że osoba ta wyraziła zgodę na piśmie na adaptację, wykończenie lub remont lokalu we własnym zakresie, oraz zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, utrzymania ich w należytym stanie oraz do utrzymania w należytym porządku i czystości otoczenia budynku.

2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal Spółdzielni w celu; a) dokonania okresowego przeglądu, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu; b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem.

Art. 85.

Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku są obowiązane przenieść się – na żądanie i koszt Spółdzielni – w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu - ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

Art. 86.

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym 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.

2. 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.

3. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Art. 87.

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

B. Opłaty za używanie lokali i gospodarka Spółdzielni.

Art. 88.

1 Wysokość stawek opłaty za używanie lokali, zwanej opłatą eksploatacyjną, oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej zabudowanej nieruchomości.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości; a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, b) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy - członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli nie będących członkami.

4. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.

5. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 4, ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzonego z podziałem na poszczególne nieruchomości.

6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i fundusz remontowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 89.

- 1.** Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 2.** Osoby nie będące członkami, 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, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

3. W odniesieniu do użytkowników lokali określonych w ust. 1 i 2, gdy w obrębie danej nieruchomości nie wyodrębniono własności żadnego lokalu, przychody lub pożytki, jakie dana nieruchomość przynosi, zwiększają przychody Spółdzielni i zmniejszają obciążenie użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości, z wyłączeniem osób nie będących członkami.
4. Opłaty za używanie lokali Spółdzielnia w przypadku takiej nieruchomości kalkuluje w jednakowej wysokości dla wszystkich członków i osób nie będących członkami.

Art. 90

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1 członkowie Spółdzielni będący właścicielami uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, jak inni użytkownicy lokali w tej nieruchomości.

Art. 91

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
2. Ewentualne pożytki prawne lub inne przychody z nieruchomości, w której wyodrębniona została własność, co najmniej jednego lokalu, i co najmniej jeden z właścicieli lokali nie jest członkiem Spółdzielni, służą pokrywaniu wydatków

związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie wyżej opisanej nieruchomości ponoszą opłaty za używanie lokali ustalone na zasadach określonych w art. 89 Statutu (z wyłączeniem ust. 3).

Art. 92

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 89, 90 ust. 1, 91 ust. 1 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Art. 93.

1. Opłaty, o których mowa w art. 89, 90 ust. 1, 91 ust. 1 Statutu, wnosi się, co miesiąc z góry, do dnia 30 każdego m-ca. Obowiązek uiszczenia opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe

2. Za opłaty za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Od nie wpłaconych terminowo należności za korzystanie z lokali Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza. W przypadku dokonania przez członka wpłaty na rzecz Spółdzielni z tytułu opłat za lokal w pierwszym rzędzie Spółdzielnia zaspokaja swoje roszczenie z tytułu odsetek za zwłokę w uiszczeniu opłat za lokale.

4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

5. Realizacja na rzecz - członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na te osoby w formie jednorazowych opłat lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat może ustalić Zarząd lub Rada Nadzorcza.

Art. 94.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego, czy sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

Art. 95.

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

Rozdział XII.

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI

Art. 96.

Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany urządzeń wewnątrz lokalu poza zakres określony w regulaminach , jeśli uzyska na ten cel dodatkowe środki.

Art. 97.

1. Naprawy wewnątrz lokali powstałe z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.

2. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka, w tym opłaty za wodę w instalacji centralnego ogrzewania oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami za używanie lokalu.

3. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

Rozdział XIII.

ZMIANY LOKALI

Art. 98.

1. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni.

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie; zamiany cywilnej pomiędzy członkami lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu; albo zamiany spółdzielczej na wniosek członka, o której mowa w art. 99 Statutu.

Art. 99.

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

Art. 100.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

Rozdział XIV.

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Art. 101.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni, jak też osobom fizycznym nie będącym jej członkami, które są wolne w sensie prawnym, a ze względu na jego cechy techniczno użytkowe lokal ten nie może stanowić przedmiotu odrębnej własności, ani też nie może z tych względów być przedmiotem ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może też być osoba prawna.
3. Po wyczerpaniu przedkładanych ofert członkom Spółdzielni Spółdzielnia może przedkładać oferty innym osobom w kolejności zgłoszonych wniosków o wynajem.

Art. 102.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Czynsz najmu lokalu użytkowego ma charakter umowny.
3. Najemca może zostać zobowiązany przez Zarząd do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd.

Art. 103.

W sprawach dotyczących umów najmu nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. Nr 71, poz. 739, z późniejszymi zmianami).

Rozdział XIII

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI.

Art. 104.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów członkowskich innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości) ,
- 5) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,

Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

Art. 105.

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. .

Art.106.

- 1) Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
- 2) Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego,
 - c) zwiększenie funduszu zasobowego.

Art. 107.

- 1) Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - a) funduszu udziałowego,
 - b) funduszu remontowego.
- 2) Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Art. 108.

Kwoty roszczeń o wypłatę udziałów, oraz z tytułu wkładów lub ich równowartości, które uległy przedawnieniu przelewane są na fundusz zasobowy.

Rozdział XIV

PRZEPISY KOŃCOWE

Art. 109.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania .

Art. 110.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw .

Sanok, dnia 25 czerwca 2010 r.

.....
Sekretarz WZ

.....
Przewodniczący WZ

.....
Zastępca Prezesa Zarządu

.....
Prezes Zarządu