

Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Student” w Szczecinie
Stan prawny na dzień 23-06-2022 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Student”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest: Szczecin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych (w tym spółkach prawa handlowego), tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,
 - 2) SPRZEDAŻ I KUPNO NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
 - 3) WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,
 - 4) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI,
 - 5) ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIEMIESZKALNYMI,

2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) buduje budynki mieszkalne zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 28.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności tych lokali; zmiana statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna,
- 2A) *(skreślony)*
- 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 7) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,
 - 8) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte, na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków,
 - 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,
 - 11) może prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną,
 - 12) dla realizacji celów statutowych może tworzyć nowe i przystępować do istniejących organizacji gospodarczych, w tym spółek prawa handlowego, spółdzielni osób prawnych.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni chyba, że w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Osobom, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku należącym do Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia takiej osoby na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. *(skreślony)*
4. Przepisy § 6 ust. 3 oraz § 7 ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Przepis § 7 ust. 2 stosuje się odpowiednio do najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.

§ 8.

Przyjęcie do Spółdzielni osób, o których mowa w § 7 ust. 2 i 5, następuje wraz ze złożeniem przez nich deklaracji zawierającej dane, o których mowa w § 7 ust. 2.

§ 9.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut są członkami Spółdzielni od chwili jej zarejestrowania.
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*
4. *(skreślony)*
5. *(skreślony)*

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 2) *(skreślony)*,
 - 2A) *(skreślony)*
 - 3) *(skreślony)*,
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
 - 5) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania takiego Zgromadzenia,
 - 6) otrzymywania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, a także umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, jednakże w takim zakresie, w jaki nie zostają naruszone dane osobowe tych podmiotów oraz dane handlowe,
 - 7) świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami niniejszego statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni a także wtedy, gdy mają one na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni,
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał między członkiem i Spółdzielnią,
 - 10) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
 - 12) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. Członek zobowiązany jest:
 - 1) *(skreślony)* ,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali w terminie do 15-go każdego miesiąca,

- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie swojego imienia, nazwiska i adresu zamieszkania, a w przypadku osób prawnych o zmianie swojej nazwy i adresu siedziby oraz o zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu, do którego członek ma względem Spółdzielni prawo,
- 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
- 8) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 11) uzyskać zgodę na wszelkie przeróbki w zajmowanym lokalu,
- 12) uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę domu w wysokości przypadającej na jego lokal,
- 13) przejąć lokal na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię,
- 14) w przypadku członków Spółdzielni będących właścicielami lokali - uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu; od członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy,
- 15) w przypadku członków Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu - uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.

3. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

4. Prawo dostępu do informacji, o których mowa w ust. 1 jest regulowane w następujący sposób

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

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 7) wypowiedzenia w przypadkach, o których mowa w § 12
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z 15 grudnia 2000 r. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12.

1. Członek będący właścicielem lokalu oraz członek będący założycielem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane 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.

§ 13.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*

§ 14.

1. *(skreślony)*

2. *(skreślony)*

§ 15.

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

§ 16.

1. *(skreślony)*

2. *(skreślony)*

3. *(skreślony)*

4. *(skreślony)*

5. *(skreślony)*

6. *(skreślony)*

7. *(skreślony)*

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 18.

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

§ 19.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

E. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 20.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*
4. *(skreślony)*
5. *(skreślony)*

§ 21.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*

III. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 22.

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.

1 A) *(skreślony)*.

§ 23.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 24.

1. Zasady określone w § 23 stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.

§ 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 27.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego wymaga zgody Spółdzielni jeżeli jest związane ze

zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest ponadto do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 28.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 11) określenie zasad rozliczania w razie rozwiązania umowy.

§ 29.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie na spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 28 pkt 4 i 6.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 30.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ich lokal oraz z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. *(skreślony)*

§ 31.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. *(skreślony)*
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 31A.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*

§ 32.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu

zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dany lokal oraz z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, która zmarła.
5. *(skreślony)*
6. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 33.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*
4. *(skreślony)*
5. *(skreślony)*
6. *(skreślony)*

DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 34.

(skreślony)

§ 34 A

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie określonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 35.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub większej ilości osób.

2. Jeżeli prawo to należy do większej ilości osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich. Zastrzeżenie to nie dotyczy małżonków.

§ 36.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. *(skreślony)*
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. *(skreślony)*
5. *(skreślony)*
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 37.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*

§ 38.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*

§ 39 .

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni:

1) *(skreślony)*

2) 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 lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, który uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. *(skreślone zdanie drugie)*

§ 40.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 41.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*

§ 42.

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. *(skreślony)*

DZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 43.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, 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) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) w razie potrzeby wskazanie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu ubiegać się będą o ustanowienie odrębnej własności,
- 8) zasady rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy.

§ 44.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 43 pkt. 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 46.

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

§ 47.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. 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.

§ 48.

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*

§ 48 A.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 49.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.

§ 50.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 51.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Wzajemna zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a osobą zajmującą lokal mieszkalny nie będący własnością Spółdzielni, możliwa jest pod warunkiem wyrażenia uprzedniej zgody na taką zamianę przez Zarząd Spółdzielni oraz dysponenta (właściciela) drugiego lokalu, który miałby być przedmiotem zamiany.
3. Zarząd Spółdzielni może odmówić zgody na zamianę, o której mowa w ust. 2 w szczególności gdy osoba, która w wyniku zamiany uzyskałaby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie spełnia warunków do ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub gdy zamiana ta spowodowana jest koniecznością opuszczenia przez tę osobę dotychczasowego mieszkania w związku z zadłużeniem czynszowym, dewastowaniem mieszkania lub zakłócaniem spokoju i porządku w miejscu zamieszkania.

DZIAŁ VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 52.

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

§ 53.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może sprzedać lokal, o którym mowa w ust. 1. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

PRZEPISY OGÓLNE

§ 53 A

Na pisemne żądanie członka, któremu przed wejściem w życie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu albo miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia zobowiązana jest przenieść odrębną własność tych lokali po uprawomocnieniu się uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 54.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 pkt 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dany lokal oraz z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) *(skreślony)*
 - 4) *(skreślony)*
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*
4. Spłaty, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
5. *(skreślony)*

§ 55.

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

**B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO,
UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU**

§ 56.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem, któremu lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. *(skreślony)*

§ 57.

(skreślony)

C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka lub tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - spłaty wszelkich długów związanych z przysługującym miejscem postojowym,
 - spłaty przypadających na to miejsce postojowe części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. *(skreślony)*
3. *(skreślony)*

§ 59 .

(skreślony)

D. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM

§ 60 .

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. *(skreślony)*

§ 61.

(skreślony)

E. *(skreślony)*

§ 62.

(skreślony)

§ 63.

(skreślony)

§ 64.

(skreślony)

V. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 65.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszty budowy, o których mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:

- 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji,
- 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
- 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 66.

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

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

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 67.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. *(skreślony)*
4. *(skreślony)*
5. *(skreślony)*
6. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości i w terminach określonych w umowie

o budowę lokalu, według zasad określonych w niniejszym statucie oraz regulaminie rozliczania i finansowania budowy.

A. ROZLICZENIA NA WYPADEK WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 68.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu przypadającej na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 pkt 4, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. *(skreślony)*
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 69.

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, w przypadku określonym w § 68 ustęp 1 Statutu jest opróżnienie lokalu.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 70.

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal osoby, o której mowa w ust. 1. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 71.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu, według zasad określonych w niniejszym statucie oraz regulaminie rozliczania i finansowania budowy.

A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 72.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności z tytułu niewniesionej części wkładu. Terminy i warunki wypłaty określa regulamin rozliczania wkładu budowlanego.
2. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. *(skreślony)*

§ 73.

1. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w §72 ust. 2 potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób określony w § 72 ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 74.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 72 i 73 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 75.

1. Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 72 przed zbyciem lokalu przez Spółdzielnię.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 76.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją, zarządem i utrzymaniem, remontami i modernizacjami nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją zarządem i utrzymaniem, remontami i modernizacjami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
 - 5) a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) eksploatacją, zarządem i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją, zarządem i utrzymaniem, remontami i modernizacjami nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją, zarządem i utrzymaniem, remontami i modernizacjami nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5) a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Ponadto członkowie, którym przysługują lokatorskie, własnościowe prawa spółdzielcze (lub prawo odrębnej własności lokali) w długoterminowej spłacie prawa do lokali zobowiązani są do spłaty kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich lokali.
4. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych – ich podział, scalenie, wydzielenie – koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.).

§ 77.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa lokalu mieszkalnego bądź użytkowego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać

opłaty, o których mowa w § 76 od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółdzielnia postawiła lokal do ich dyspozycji.

2. W przypadku mieszkań przekazanych przez Spółdzielnię do indywidualnego wykończenia osoby wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, są obowiązane uiszczać opłaty, o których mowa w § 76, od drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym Spółdzielnia przekazała im lokal do indywidualnego wykończenia.

§ 78.

Wysokość opłat, o których mowa w § 76 i 77 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe – wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 79.

1. Opłaty, o których mowa w § 76 i 77 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w § 76 i 77 Statutu, obciążają solidarnie wszystkie osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu niezależnie od tego, czy z lokalu korzystają. Odpowiedzialność solidarna rozciąga się na małżonka oraz osoby pełnoletnie stale zamieszkałe w lokalu.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień zaksięgowania kwoty na koncie Spółdzielni.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 80.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 81.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno – gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 82.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze własne:
 - 1) inwestycyjny,
 - 2) na działalność społeczną i oświatowo – kulturalną,
 - 3) świadczeń socjalnych,
 - 4) windowy.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorczą określa w miarę potrzeby w regulaminach Spółdzielni zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 84

Ewentualną nadwyżkę bilansową, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 85.

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności :

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,

- 3) fundusz na remonty.

§ 86.

Kwoty roszczeń przedawnionych wobec Spółdzielni przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 87.

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
 - D. *(skreślony)*
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami.
4. Do organów Spółdzielni, za wyjątkiem Rady Nadzorczej, wchodzi osoby, które otrzymały największą liczbę głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. *(skreślone zdanie drugie)*
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. A – C oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 88.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 wówczas Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do równych części Walnego Zgromadzenia. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 89.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności 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) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej Spółdzielni spośród kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) *(skreślony)*
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty bilansowej.

§ 90.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków,
 - 3) *(skreślony)*
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 91.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie następuje poprzez zamieszczenie go w widoczny dla członków Spółdzielni sposób we wszystkich klatkach schodowych znajdujących się w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni. Ponadto, niezależnie od zawiadomienia poprzez wywieszenie we wszystkich klatkach schodowych znajdujących się w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni, Zarząd może podjąć

decyzję o umieszczeniu na piśmie informacji, o których mowa w zdaniu pierwszym, w pocztowych skrzynkach oddawczych przypisanych do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, 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. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 92.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających, chyba że ustawa stanowi inaczej.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
- 3¹ Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
- 3² W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

- 3³ W sprawach dotyczących zbycia nieruchomości uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
- 1) o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 2) odwołania członka Zarządu – 3/4 głosów
 - 3) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 pkt 3 ustawy Prawo spółdzielcze – 3/4 głosów
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru oraz odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 93.

Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z postanowieniami niniejszego Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni, a także wtedy, gdy ma ona na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.

§ 94

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

§ 95.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Zgromadzenia i sekretarza.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

B. RADA NADZORCZA

§ 96.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 97.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 6 (sześciu) osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów na członków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci na członków Rady Nadzorczej, którzy otrzymali

największą ilość głosów oddanych przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie określi każdorazowo w drodze odrębnej uchwały liczbę członków rady nadzorczej oraz skład osobowy.

2. *(skreślony)*

3. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.

§ 98.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 99.

Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, reprezentująca tę osobę prawną.

§ 100

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od dnia wyboru członków Rady Nadzorczej do dnia wyboru członków nowej Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, które winno odbyć się w trzecim roku po dokonaniu wyboru członków ustępującej Rady Nadzorczej.
2. Członek Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach tego organu otrzymuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 101.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania prawa do reprezentacji członka Rady Nadzorczej przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.

§ 102.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów na członka Rady Nadzorczej zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 103.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie 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) przeprowadzenie 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 innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 11) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 14) ~~(skreślony)~~,
- 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 17) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 18) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 19) uchwalenie regulaminu rozliczania i finansowania budowy,
- 20) uchwalenie regulaminu rozliczania wkładu mieszkaniowego,
- 21) uchwalenie regulaminu rozliczania wkładu budowlanego,
- 22) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 23) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 24) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,

- 25) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 27) *(skreślony)*.
- 2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 - 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 104.

- 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej co najmniej raz na 3 miesiące.
- 1¹. Posiedzenia Rady Nadzorczej może zwołać także:
 - 1) sekretarz Rady Nadzorczej – w przypadku opróżnienia stanowiska przewodniczącego Rady Nadzorczej do czasu wyboru nowego przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 2) członek Rady Nadzorczej posiadający pisemne upoważnienie przewodniczącego Rady Nadzorczej do zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej – w przypadku niemożności zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej przez przewodniczącego Rady Nadzorczej.
- 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
- 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 105.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 106.

- 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego przewodniczącego i sekretarza .
- 2. Zadaniem Przewodniczącego jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 107.

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

§ 108.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały na posiedzeniach, jeśli na posiedzeniu obecnych jest co najmniej 3 członków Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne podjęte, jeżeli za uchwałą głosowała zwykła większość głosów. W razie uzyskania, w wyniku głosowania, równej liczby głosów „za” i „przeciw” uchwale, rozstrzygający będzie głos oddany przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady Nadzorczej.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

C. ZARZĄD

§ 109.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 110.

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Ilość członków Zarządu określa Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla pełnienia tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

8. (skreślony)

§ 111.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) (skreślony),
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 112.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 113.

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

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

§ 114.

1. W przypadku zarządu wieloosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwóch pełnomocników ustanowionych przez Zarząd.
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.

D. *(skreślony)*

§ 115

(skreślony)

§ 116

(skreślony)

§ 117

(skreślony)

§ 118

(skreślony)

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 119.

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają nabytych praw spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkaniowych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

§ 120.

W sprawach nieregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. nr 54 z 1995 r. poz. 288 z późn. zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. nr 4, poz. 27) oraz innych ustaw.

§ 121.

Do 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni 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 po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami, o których mowa w § 28, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni 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 § 76.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE	1
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	1
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	2
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA	2
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
C. USTANIE CZŁONKOSTWA	7
D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
E. WPISOWE I UDZIAŁY (<i>skreślony</i>)	9
III. PRAWA DO LOKALI	9
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	9
DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	10
DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	13
DZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	15
DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI	17
DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ	18
DZIAŁ VII. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	18
IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	18
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	19
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU	20
C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	20
D. LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE, ODDANE W NAJEM	21
V. WKŁADY	21
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	21
DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE	22
A. ROZLICZENIA NA WYPADEK WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	23
DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE	23
A. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	24
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	25
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	26
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI	28
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	28
A. WALNE ZGROMADZENIE	28
B. RADA NADZORCZA	32
C. ZARZĄD	36
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	38

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



TEKST JEDNOWIEM NA 23.06.2022r

