

Spółdzielnia Mieszkaniowa

ROLBUD

STATUT

Wrocław dnia 29 listopada 2007r.

Tekst jednolity Statutu uchwalony w dniu 29.11.2007r.

Sekretarz Nr 2

K. Terwiah

1/15



PRZEWODNICZĄCY UJĘTO
ZGROMADZENIA

Marek Vadi

Otrzymałem 04.11.2011r. Złoty Młyn

Spis treści

STRONA TYTUŁOWA	1
SPIS TREŚCI	2
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA	4
B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
C. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI.....	7
D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	9
E. WPISOWE I UDZIAŁY	10
III. PRAWA DO LOKALI	10
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	10
B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	11
C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	17
E. LOKALE UŻYTKOWE	19
F. GARAŻE	19
G. WYNAJEM LOKALI	20
H. ZAMIANA MIESZKAŃ	20
I. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ	20
IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	20
A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ..	20
B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU	21
C. PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM	21
LOKALE UŻYTKOWE, W TYM GARAŻE ODDANE W NAJEM	22
V. WKŁADY	22
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	22
B. WKŁADY MIESZKANIOWE	23
C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	24
D. WKŁADY BUDOWLANE	25
E. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO	25
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	26
VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	27
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	28
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	29
A. WALNE ZGROMADZENIE	29
B. RADA NADZORCZA	32
C. ZARZĄD	34
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU ...	35
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	36



I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROLBUD” zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

Spółdzielnia działa na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze / tekst jednolity Dz. U. z 1995 r nr 54 poz. 288 z późn. zm /, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r – o spółdzielniach mieszkaniowych / Dz. U. nr 4 z 2001 r poz. 27 z późn. zm / oraz w oparciu o postanowienia zarejestrowanego niniejszego Statutu.

§ 3.

W sprawach nieuregulowanych w przepisach wymienionych w § 2 niniejszego statutu mają zastosowanie przepisy innych odpowiednich ustaw i aktów wykonawczych.

§ 4.

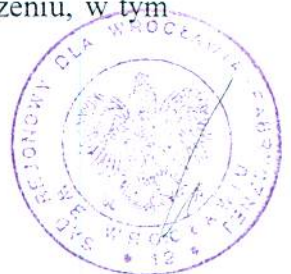
1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz gospodarczymi, a także z członkami spółdzielni – osobami prawnymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć w zakresie budowy zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych.

§ 5.

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

§ 6.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - a) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - c) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - e) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych,



- f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków oraz nieruchomościami, których spółdzielnia jest współwłaścicielem,
 - g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umów. Dotyczy nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych.
 - h) prowadzenie innej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, tj. :
 - działalności budowlanej , remontowej i eksploatacyjnej,
 - działalności w zakresie usług porządkowych,
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
 - i) eksploatacja źródeł ciepła, węzłów oraz sieci i instalacji.
2. Spółdzielnia może również budować lokale mieszkalne przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przeznaczone wyłącznie na potrzeby osób fizycznych, które członkom Spółdzielni przydziela na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu a innym osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni wynajmuje.
 3. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione ani przydzielone na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
 4. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.
 5. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust. 1 Spółdzielnia :
 - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - b) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - c) prowadzi gospodarkę zasobami, których spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - d) prowadzi wykonawstwo własne w zakresie inwestycji, remontów i konserwacji oraz usług,
 - e) prowadzi działalność kulturalną i oświatową na rzecz swoich członków,
 - f) prowadzi obrót nieruchomościami w interesie swoich członków,
 - g) prowadzi działalność gospodarczą.
 6. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi oraz jednostkami gospodarczymi, a także organami administracji samorządowej i rządowej.
 7. Spółdzielnia może zawierać umowy w przedmiocie administrowania i zarządzania majątkiem obcym.

II. Członkowie

A. Powstanie Członkostwa

§ 7.

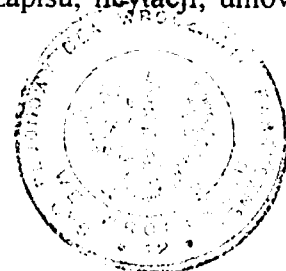
1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, niezależnie od tego, czy posiada pełną zdolność do czynności prawnych oraz czy jest ubezwłasnowolniona , o ile spełnia w szczególności co najmniej jeden z następujących warunków :
 - a) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany o wymaganej wysokości i ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego , bądź odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.



- b) nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy lub orzeczenia sądu,
 - c) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - d) nabyła prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub orzeczenia sądu,
 - e) przedłożyła prawomocne orzeczenie sądu o nabyciu prawa do lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa z zachowaniem terminów określonych w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - f) ma roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni wynikające z art. 14, 15 i 16 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
 - g) uzyskała odrębną własność do lokalu obejmowanego w drodze przetargu.
3. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
 4. W poczet członków może być przyjęty również cudzoziemiec.
 5. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
 6. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, pod warunkiem zgody Rady Nadzorczej, jednakże nie może jej przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 8.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny, czy użytkowy) ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w siedzibie Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch upoważnionych osób.
4. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy w wieloletnim programie budownictwa obowiązującym w Spółdzielni.
5. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - a) osoby, która nabyła odrębną własność do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,



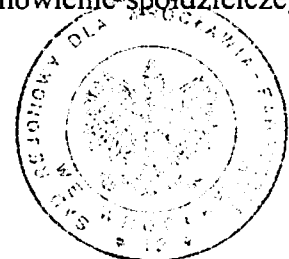
- b) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz osobie, która nabyła własnościowe prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
 - c) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - d) osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.
6. Decyzja o przyjęciu lub nie przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 5 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. 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 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 9.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo 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 sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w tym prawo do odwoływania się od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa (o wykluczeniu lub wykreśleniu członka) w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 9) (uchylony),
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń Spółdzielni i usług na zasadach odpłatności,
- 11) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,



- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 13) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu – do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14) prawo do ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego, użytkowego albo garażu na warunkach określonych w statucie,
- 15) prawo wskazania Spółdzielni, w pisemnym oświadczeniu osoby, której Spółdzielnia winna wypłacić udziały po śmierci członka,
- 16) prawo żądania zwrotu udziałów na warunkach art. 21 ustawy i postanowień niniejszego statutu,

§ 10.

Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 11.

Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 4) przestrzegać statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkujących z członkiem,
- 7) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 8) 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,
- 9) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 11) przystąpić w uzgodnionym wcześniej terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu-jeżeli wcześniej złożył pisemne żądanie w tej sprawie,
- 12) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 13) pokryć koszty rzeczoznawcy w celu ustalenia wartości wolnorynkowej lokalu – jeżeli konieczność ustalenia tej wartości wynika z ustaw.

C. Ustanie członkostwa i jego skutki

§ 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka,
- b) wykluczenia członka,
- c) wykreślenia członka,



d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 13.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno zostać dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 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.

§ 14.

Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współzycia społecznego.

Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- b) poważnie narusza zasady współzycia społecznego,
- c) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
- e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- f) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali.

§ 15.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - członek nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub wkładu mieszkaniowego albo budowlanego (zaliczki na wkład budowlany),
 - utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - członkowi przysługuje więcej niż jedno lokatorskie prawo do lokalu i nie zlikwidował na wezwanie Spółdzielni, w terminie przez nią określonym stanu sprzecznego z prawem,
 - zbył prawo do lokalu, został pozbawiony prawa do lokalu na podstawie prawomocnego wyroku orzekającego rozwiązanie związku małżeńskiego, zawarł ugodę w tym postępowaniu, na podstawie której utracił prawo do lokalu,
 - gdy członek samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu użytkowego lub garażu, lub w lokalach tych dokonuje samowolnie przeróbek,
 - złożył oświadczenie o gotowości finansowego uczestnictwa w budowie lokalu i odstąpił od zawarcia umowy o realizację lokalu lub ją wypowiedział, a także gdy nie dopełnił obowiązków wynikających z tej umowy.
3. Wykreślenie następuje, gdy członek:
 - zalega z opłatami za używanie lokalu za okres co najmniej 3 miesięcy w ciągu 5 lat,
 - nie posiada prawa do własności lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.



§ 16.

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

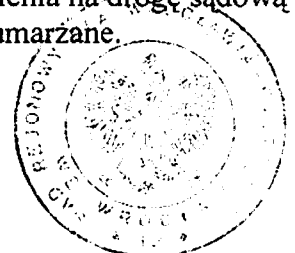
§ 17.

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

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18.

1. Postępowaniem wewnątrz spółdzielczym objęte są sprawy ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny zostać rozpatrzone przez Zarząd (o ile należą do jego kompetencji) w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie – przesyłając stosowną decyzję Zarządu. W przypadku, gdy właściwą do rozpoznania sprawy jest Rada Nadzorcza, Zarząd winien w terminie 14 dni od dnia złożenia skierować do właściwego organu wnioski lub pisma członków.
3. 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 i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od 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.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza członka w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze jest umarzane.



8. (uchylony).

§ 19.

Organ odwoławczy, o którym mowa w § 18 ust.4 i 5, może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

E. Wpisowe i udziały.

§ 20.

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę a udział 2/3 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314) ustalonego na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż dwa udziały.
3. W przypadku domu jednorodzinnego wpisowe wynosi równowartość najniższego wynagrodzenia określonego w pkt 1.
4. Udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie udziału w terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w całości w ciągu dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
6. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

PRAWA DO LOKALI

A. Postanowienia ogólne.

§ 21.

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu, oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu, oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 22.

Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków według następujących zasad:



- w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków, z którymi zawarła umowy,
- w przypadku braku zainteresowania członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.

§ 23.

1. Zasady określone w § 22 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.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. 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 statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

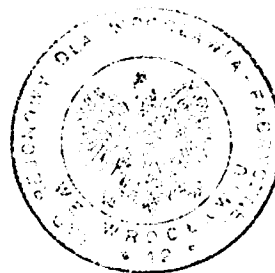
§ 25.

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

§ 26.

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 spółdzielcze lokatorskie prawo 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 członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
7. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,



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.

§ 27.

- 1) Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
- 2) Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 26 pkt 4 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
- 3) Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 28.

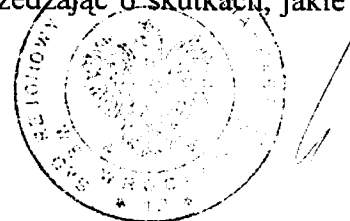
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanawia dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
3. Wydane przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 29.

1. Po ustaniu małżeństwa na skutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio przy orzeczeniu separacji.

§ 30.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im do tego dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie



może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 31.

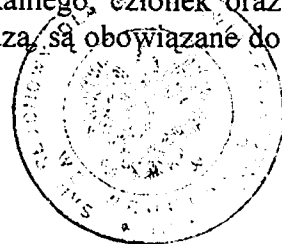
1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 30 ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyбору dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 31'.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 11, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§ 32.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do



opróźnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 33.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego).

§ 34.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa do części lokalu jest możliwe jedynie w przypadku, gdy zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu..
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 35.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione na rzecz obojga małżonków lub jednego 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 rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa pociąga za sobą ustanie wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Osoba, na rzecz której w ramach podziału majątku przypadło prawo do lokalu ma roszczenie o przyjęcie Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje tylko jednemu z nich.

§ 36.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłata opłat za korzystanie z lokalu przewidzianych w § 82. niniejszego statutu , rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 37.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców mogą oni:
 - a) po uprawnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać działu spadku.



- b) 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 przeniesieniu własności lokalu. 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.

§ 38.

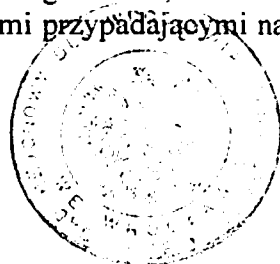
1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym.
- 3.

§ 39.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 40.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - Oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - Określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
 - Wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - Określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - Określenie terminu zakończenia inwestycji oraz okoliczności, w których może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - Określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - Termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego i okoliczności, które mogą wpłynąć na przedłużenie tego terminu.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na ten lokal.



3. Zasadę określoną w ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
5. W wypadku modernizacji podwyższającej wartość budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są zobowiązani uzupełnić wkład budowlany.

§ 41.

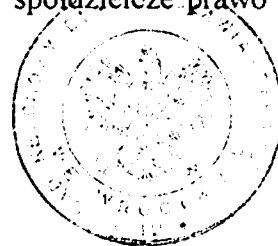
1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 42.

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

§ 43.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.



§ 44.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, którym mowa jest w tym przepisie występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 45.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nie:
 - spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku i podwyższenia jego wartości,
 - spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontu nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Koszt zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

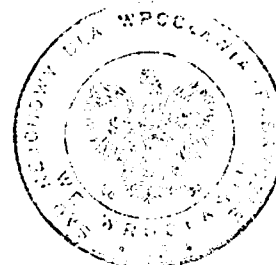
§ 46.

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

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 47.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności:
 - a) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - b) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,



- c) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- d) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- e) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- f) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- g) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenie wysokości wkładu budowlanego,
- h) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 48.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47, 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. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 49.

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

§ 50.

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka odrębną własność lokalu tylko wtedy, jeżeli są ostatecznie określone wszystkie składniki kosztów związanych z budową (zadaniem inwestycyjnym) i jest możliwe zakończenie rozliczenia z wykonawcami robót.
2. Spółdzielnia z zastrzeżeniem zawartym w § 50 ust. 1 ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w budynku nowo wybudowanym, w którym nie ustanowiono na rzecz żadnego z członków żadnych spółdzielczych praw do lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Jeżeli w budynku zostały ustanowione spółdzielcze prawa do lokali (lokalu) – Zarząd Spółdzielni musi podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w tej nieruchomości – z zachowaniem wymogów zawartych w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu wejścia w życie tej uchwały Spółdzielnia nie



ma prawa ustanawiać praw odrębnej własności do lokali na rzecz członków posiadających lokale w tej nieruchomości.

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.

§ 51.

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

§ 52.

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

F. Lokale użytkowe

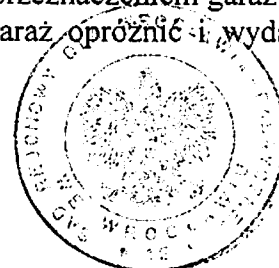
§ 53.

1. Lokal użytkowy może być używany przez członka – osobę fizyczną lub prawną - wyłącznie w celu określonym w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni.

G. Garaże

§ 54.

1. Garażem w rozumieniu statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.
3. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu.
4. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem garażu.
5. Po wygaśnięciu prawa do garażu, członek jest obowiązany garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 2 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.



G. Wynajem lokali

§ 55.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 56.

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

H. Zamiana mieszkań

§ 57.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.

I. Sprzedaż mieszkań

§ 58.

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

II. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

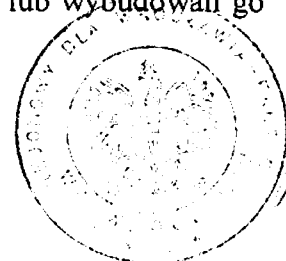
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 59.

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

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
- b) 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.
- c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uiszczanych zgodnie z postanowieniami statutu.
- d) innych opłat.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.



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

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 60.

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 garażu.

§ 61.

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

a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uiszczanych zgodnie z postanowieniami statutu.

c) innych opłat.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

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

§ 62.

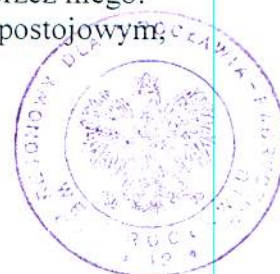
Spłaty, o których mowa w § 61 ust. 2 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

C. Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 63.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana, z zastrzeżeniem jak w § 50 ust. 1 i 3, które stosuje się odpowiednio, przenieść na członka 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 przypadającej na miejsce postojowe części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.
- 3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2 zalicza się koszty:
 - zawarcia umowy,
 - założenia księgi wieczystej dla stanowiska i wpisu do księgi wieczystej,
 - koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.

§ 64.

Spłaty, o których mowa w § 63 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

D. Lokale użytkowe, w tym garaże, oddane w najem.

§ 65.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, istniejącego w dniu wejścia w życie ustawy, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeżeli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - zawarcia umowy,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.
 obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

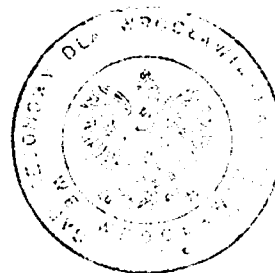
§ 66.

Spłaty, o których mowa w § 65 ust. 1, najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

III. WKŁADY

A. Postanowienia ogólne.

§ 67.



- 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 zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 2) Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
- 3) Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - a) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - b) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi-na podstawie kosztów już poniesionych,
 - c) ostatecznie – w terminie 3 miesięcy po zakończeniu inwestycji i uzyskaniu zgody na użytkowanie-na podstawie całości kosztów związanych z inwestycją. W szczególnych przypadkach termin j.w. może ulec wydłużeniu, jeżeli w okresie 3 miesięcy nie jest możliwe określenie wszelkich składników kosztów związanych z budową (zadaniem inwestycyjnym) i zakończenie rozliczenia z wykonawcą robót. Wydłużenie terminu jest możliwe za zgodą Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

§ 68.

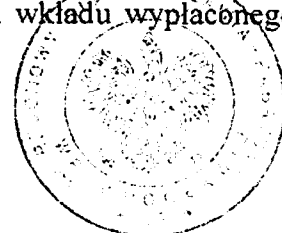
1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- sposób ewidencjonowania 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),
- zasady rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym
- 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 sposób wykończenia i wyposażenia).

B. Wkłady mieszkaniowe

§ 69.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego



innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkowa lokalu określana przez rzeczoznawcę nie uwzględnia zużycia urządzeń (wyposażenia).
5. W wypadku modernizacji budynku (podniesienia jego wartości) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 70.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w niniejszym Statucie.
2. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną na zasadach określonych w ust. 1, w przypadkach:
 - ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu lub w braku uprawnionych osób bliskich.

§ 71.

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 72.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu oraz z tytułu zużycia urządzeń (wyposażenia).

§ 73.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy w terminie 30 dni od dnia zajścia zdarzeń, o których mowa w ust.1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku w ciągu 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia o dziale spadku.



D. Wkłady budowlane

§ 74.

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 75.

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

E. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego.

§ 76.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Podstawę do określenia równowartości własnościowego prawa do lokalu stanowi aktualny koszt budowy oraz uwzględnia się:
 - 1). zużycie budynku wyrażone wskaźnikami określonymi odrębnymi przepisami w tabelach amortyzacyjnych,
 - 2). zniszczenie lokalu ponad normalne zużycie stwierdzone na podstawie protokołarnego określenia stopnia zniszczeń,
 - 3). ponadstandardowe wykończenie mieszkania przez członka za uprzednią zgodą Spółdzielni.

§ 77.

1. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w § 76 potrąca się nie wniesioną 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 niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca uprawnionemu równowartość prawa do lokalu ustalona w sposób określony w § 76 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu po potrąceniu należności określonych w ust. 1 oraz w § 76 ust. 2 pkt 3.
3. Wpłacona w trybie przetargu przez obejmującego lokal kwota poniżej równowartości lub stanowiąca równowartość własnościowego prawa do lokalu jest wkładem budowlanym przypadającym na ten lokal.

§ 78.

- 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 lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.



- 2) Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
- 3) Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 76 i 77 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 79.

- 1) Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
- 2) Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 76 przed upływem 1 miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.

VI. OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 80.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, obowiązani są uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:

1. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach stanowiących mienie Spółdzielni,
2. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
3. z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli 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, a także w zobowiązaniach Spółdzielni (zaciągniętych na potrzeby ich nieruchomości tj. nieruchomości gdzie posiadają lokale) z innych tytułów.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:

- z utrzymaniem ich lokali,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- w zobowiązaniach Spółdzielni (zaciągniętych na potrzeby ich nieruchomości tj. nieruchomości gdzie posiadają lokal) z innych tytułów.

3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. nie zrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych – ich podział, scalenie, wydzielenie – koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.).

§ 81.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 80 od chwili postawienia członkowi lokalu do dyspozycji.



§ 82.

Wysokość opłat, o których mowa w § 80 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych 1m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe-wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza z uwzględnieniem następujących zasad naliczania opłat:

- a) azart – gniazdko,
- b) dzwignik osobowy – na osobę bez mieszkań na parterze,
- c) domofon – mieszkanie,
- d) co, ciepła i zimna woda, ścieki – według wskazań licznika lub rzeczywistego zużycia w danym budynku /licznik główny/, a różnice wskazań rozlicza się na osobę lub metr kwadratowy lub w sposób określony w regulaminie,
- e) płace dozorców i środki czystości – na osobę,
- f) wywóz nieczystości – na osobę,
- g) energia elektryczna ogólna – na osobę,
- h) pozostałe koszty – na m².

Wysokość opłat dot. c.o. jest ustalana stosownie do wskazań liczników, podzielników kosztów i rzeczywistych kosztów odniesionych do danej kotłowni lub węzła.

§ 83.

Członek spółdzielni ma obowiązek umożliwienia odczytu urządzeń pomiarowych pracownikowi Spółdzielni w terminach ustalonych w ogłoszeniu.

§ 84.

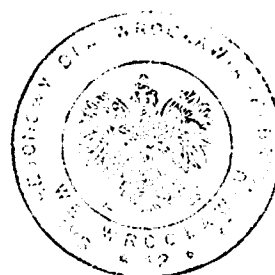
Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 85.

- 1) Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
- 2) Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem zdania odnowionego lokalu, natomiast w przypadku, gdy remont zlecony jest Spółdzielni, nie później niż po upływie 30 dni od przyjęcia do remontu opróżnionego lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
- 3) Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w Statucie pobiera się odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
- 4) O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana taka wymaga uzasadnienia na piśmie. Zastrzeżenie to nie dotyczy zmian opłat wprowadzanych przez dostawców mediów i odbiorców nieczystości.
- 5) Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 86.



Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

§ 87.

- 1) W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zmiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
- 2) W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - a) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - b) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
 Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 88.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 89.

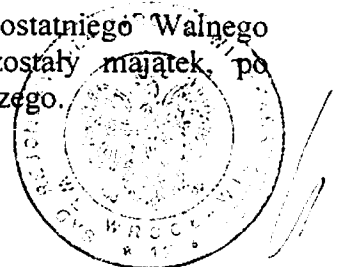
Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 90.

1. Zasadniczym funduszem własnym tworzonym w Spółdzielni są:
 - fundusz zasobowy powstający z wpłat dokonywanych przez członków z tytułu wpisowego i innych zasobów,
 - fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
2. Spółdzielnia tworzy także fundusze celowe:
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych,
 - fundusz remontowy,
 - fundusz świadczeń socjalnych,
 - fundusz społeczno-wychowawczy jest tworzony doraźnie decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa wyżej określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, po przedstawieniu projektu przez Zarząd.
4. Straty bilansowe Spółdzielni Mieszkaniowej ROLBUD pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego.

§ 91.

- 1) W razie podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, uchwała ostatniego Walnego Zgromadzenia określa cele, na które zostaje przeznaczony pozostały majątek, po zaspokojeniu należności określonych w art. 125 § 1 Prawa Spółdzielczego.



- 2) W czasie trwania Spółdzielni były członek Spółdzielni nie ma roszczeń o wypłatę funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni.
- 3) Po postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji, podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pomiędzy członków jest dokonywany w równych proporcjach.

§ 92.

Oprocentowanie wkładów pieniężnych stanowi koszt uzyskania przychodów.

§ 93.

- 1) Bilans roczny Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez lustratorów lub rzeczoznawców, wyznaczonych przez Radę Nadzorczą.
- 2) Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

IX.ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 94.

1. Organami Spółdzielni są:

- 1). Walne Zgromadzenie,
- 2). Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą,
- 3). Zarząd,
- 4). Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

5) Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

2. Wybory do organów, o których mowa wyżej, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci – którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw kandydaturze.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy.

6. (uchylony).

§ 95.

(uchylony)

A. Walne Zgromadzenie

§ 96.



- 1) Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 2) 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.
- 3) Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
- 4) W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków rewizyjnych i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
- 5) Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka – osoby prawnej.
- 6) Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, z zastrzeżeniem, iż osoby, z których pomocy członek korzysta, nie mają prawa zabierania głosu w czasie obrad Walnego Zgromadzenia.

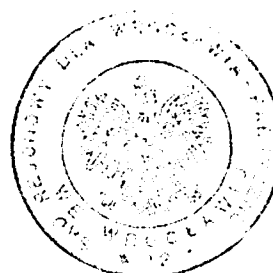
§ 97.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego polustracyjnego protokołu z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

§ 98.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. (uchylony).

§ 99.



1. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin opracowany przez Zarząd i uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
3. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Zgromadzenia oraz Sekretarza.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 102.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków.
2. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, kierując się w tej sprawie ustaleniami Ustawy. Na tej podstawie uchwałę może również zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem 6 miesięcy od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc wiążącą wszystkich członków.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

B. Rada Nadzorcza.

§ 103.

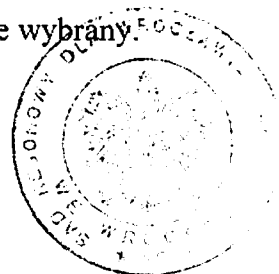
Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 104.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 członków wybieranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat, jednakże dany budynek nie może posiadać więcej niż dwóch członków w Radzie Nadzorczej.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, a jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie.

§ 105.

1. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym zebraniu właściwego organu statutowego.
2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów Organu, który dokonał jego wyboru.
3. Członek Rady, który zrzeknie się mandatu może być ponownie wybrany.
4. (uchylony).



5. Nie można być wybranym na członka rady nadzorczej na 3 kolejną kadencję rady nadzorczej.

§ 106.

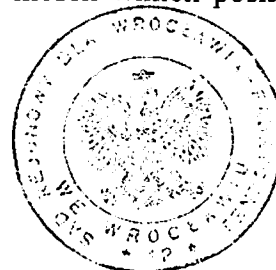
Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. zatwierdzanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8. podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. uchwalanie regulaminu Zarządu, po przedstawieniu przez Zarząd,
10. uchwalanie regulaminu używania domów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, po przedstawieniu przez Zarząd,
11. uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
12. uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,
13. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
14. podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
15. może żądać od Zarządu, członków, pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
16. składanie sprawozdań ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
17. ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wytoczył zarząd spółdzielni

§ 107.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub - w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowej Rady zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady winno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia złożenia wniosku. Wniosek winien posiadać szczegółowe uzasadnienie.

§ 108.



1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz,
2. Zadaniem Prezydium jest planowanie pracy Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 109.

1. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

2. Za pracę w Radzie Nadzorczej przysługują jej członkom następujące zryczałtowane diety za udział w posiedzeniach miesięcznie:

- Przewodniczący 40 % najniższego wynagrodzenia brutto, o który mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200, poz. 1679 ze zm.)
- Sekretarz 25 % najniższego wynagrodzenia brutto
- Członkowie 20 % najniższego wynagrodzenia brutto

C. Zarząd

§ 110.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 111.

1. Zarząd składa się z nie więcej niż 3 członków, w tym Prezesa Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w uzasadnionym przypadku odwołać większością 2/3 głosów członka Zarządu. Członek Zarządu powinien być w takim przypadku powiadomiony o planowanym głosowaniu w terminie co najmniej 14- dniowym i może uczestniczyć w posiedzeniu Rady oraz złożyć stosowne wyjaśnienia.
3. (uchylony).

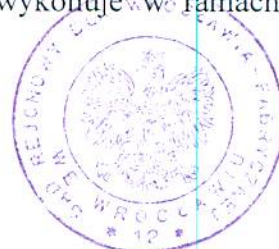
§ 112.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektu kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
 - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

§ 113.

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



2. Regulamin Zarządu określi podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 114.

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik Zarządu.

§ 115.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictw do czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 116.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 3 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim razie Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie - w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu, które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej.
6. Członek Zarządu może uczestniczyć w posiedzeniu Rady Nadzorczej po uprzednim zaproszeniu na to posiedzenie.

§ 117.

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące:
 - 1) kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 2) pełnomocnikami Zarządu,
 - 3) pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa,
 - 4) pracownikami spółdzielni.



2. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.
3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni

§ 118.

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy – prawo spółdzielcze.

E. Zebrania Grup Członkowskich - uchylony.

§ 119.

(uchylony)

§ 120.

(uchylony)

§ 121.

(uchylony)

F. Rady Osiedla. – uchylony.

§ 122.

(uchylony)

§ 123.

(uchylony)

§ 124.

(uchylony)

§ 125.

(uchylony)

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 126.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym

§ 127.

Statut niniejszy został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 08.11.2006 r.

Sekretarz N2.
K. Terulak

PRZEWODNICZĄCY WAGUŁEGO
ZGROMADZENIA



nr 01 N= 2006/03/08/09/748
Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 165923
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 08.11.2006

Potwierdzenie zakupu znaków sądowych

Agencja Opłat WR 352
ul. Poznańska 16-20
Wrocław
NIP: 897-16-83-744

Nr 201107260822WR35211

ORYGINAL/KOPIA

WROCLAW 2011-07-26 08:22

Znaki sądowe:

2 szt. po 20,00 zł 40,00 zł

Razem: 40,00 zł



.....
Podpis klienta

.....
Datownik (stempel)

KATARZYNA BORKOWSKA

.....
Podpis kasjera