

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej
we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
ul. Poznańska 16; 53-630 Wrocław
Tel. (71) 74-89-215

Wrocław, dnia 16 stycznia 2025 r.

Lp. 1080/24

KRZYCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Pełnomocnik Grzegorz Mazurek
ul. Przyjaźni 93 A
53 - 313 Wrocław

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego we Wrocławiu w odpowiedzi na wniosek z dnia 11.12.2024 r., w załączeniu przekazuje uwierzytelniony odpis statutu Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjętego w sprawie o nr wykazu WR VI Ns-Rej. KRS 19932/24/334 postanowieniem z dnia 30.12.2024 r.

Z upoważnienia Przewodniczącego Wydziału:

Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu

Jadwiga Ziomek

Starszy Sędziądz Jądowy
Sąd Rejonowy
dla Wrocławia-Fabrycznej 150125 r.

Renata Jankowska

Czerwiec 2024 r.

**STATUT
KRZYCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
WE WROCŁAWIU**



Wojciech

SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOTDZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
- II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI
 - II.1. Członkostwo w Spółdzielni
 - II.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.
 - II.3. Wpisowe i udział.
 - II.4. Prawa członków.
 - II.5. Obowiązki członków.
 - II.6. Ustanie członkostwa.
- III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE
- IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI
 - IV.1. Walne Zgromadzenie.
 - IV.2. Rada Nadzorcza.
 - IV.3. Zarząd.
 - IV.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.
- V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI
 - V.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - V.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - V.3. Prawo odrębnej własności lokalu.
 - V.4. Najem lokalu.
- VI. ZAMIANA LOKALI.
- VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU
- VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.
 - VIII.1. Zasady ogólne.
 - VIII.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 - VIII.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
 - VIII.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
 - IX.1. Zasady ogólne.
 - IX.2. Inwestycje mieszkaniowe.
 - IX.3. Zarządzanie nieruchomościami.
- X. OPŁATY ZA LOKALE.
- XI. LUSTRACJA.
- XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.



Wojciech

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Krzycka Spółdzielnia Mieszkaniowa we Wrocławiu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej u.p.s.
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej u.s.m.
- innych ustaw,
- zarejestrowanego statutu.

§ 3

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

§ 4

- 1) Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 4) budowanie lub nabywanie gruntów i budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 5) budowanie lub nabywanie gruntów i budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 6) budowanie lub nabywanie gruntów i budynków w celu wynajmowania, lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) wynajmowanie lokali mieszkalnych lub użytkowych, oraz wydzierżawianie terenów.
- 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowo-szkoleniowej, informacyjnej i kulturalnej



II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

II.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- A) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub będącą założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem jak w art. 3 ust. 9 u.s.m.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących



Najm...

założycielami spółdzielni.

2. Przepisy § 5 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wy boni, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

II.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcy lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, adres lokalu oraz miejsce zamieszkania, PESEL, adres korespondencyjny, numer telefonu, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, adres lokalu, NIP, nr KRS, adres korespondencyjny, numer telefonu. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki



Wojciech

określone w § 5.

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

§ 9 (uchylony)

II.3. Wpisowe i udział.

§ 10

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku), nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017r. udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty. Udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

II.4. Prawa członków.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłoszenia projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 8) prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z



- przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) inne prawa określone w Statucie i wynikające z ogólnie obowiązujących przepisów.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 10 i 13 ponosi w całości członek występujący o te kopie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Członek jest zobowiązany wnieść na rachunek Spółdzielni kwotę pokrywającą koszty przygotowania i wydania/ przesłania kopii dokumentów.
 3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 21 dni od wniesienia opłaty, o której mowa w ust. 2.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).
 6. Regulamin udostępniania dokumenty i koszty związane z przygotowaniem i wydawaniem dokumentów – uchwała Rada Nadzorcza.



Handwritten signature

II.5. Obowiązki członków.

§ 12

Członek zobowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
7. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu w tym instalacji grzewczych, gazowych, elektrycznych, szachtów instalacyjnych i kanałów wentylacyjnych oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania. Należy zawiadomić Spółdzielnię o zakresie i terminie planowanych robót budowlano-instalacyjnych w lokalu oraz uzyskać wymagane uzgodnienia i spełnić wymogi wynikające z obowiązujących przepisów,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

II.6. Ustanie członkostwa.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.:
- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały,



na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.

- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu, lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 14

Właściciel lokalu będący członkiem oraz założyciel Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.

1. Członek Spółdzielni będący jej założycielem; właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30. dni i rozpoczyna się pierwszego, dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15 (uchylony)

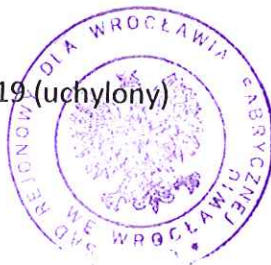
§ 16 (uchylony)

§ 17 (uchylony)

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków' ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2, przez Zarząd Spółdzielni.

§ 19 (uchylony)



§ 27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 45 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i dokonać pouczenia członka o prawie uniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 28

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 29

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu fajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut, oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

IV.I. Walne Zgromadzenie.

§ 30

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,



h. p. s. n.

3. statutu Spółdzielni

§ 31

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 32

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 lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie:
 - 5.1 podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5.2 zbycia nieruchomości,
 - 5.3 przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 5.4 oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 5.5 połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 5.6 przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związków oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 5.7 przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
6. rozpatrywanie odwołań w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał Rad Nadzorczej,
7. uchwalanie zmian Statutu,
8. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
9. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej
10. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.



§ 33

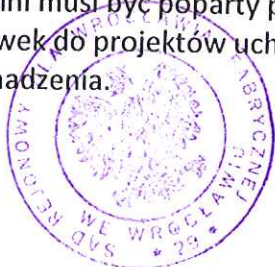
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinien wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni. Członkom Spółdzielni, którzy na piśmie złożą wniosek o zawiadomienie ich listem poleconym na wskazany adres – wysła się na ich koszt zawiadomienie pocztą na co najmniej 24 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wniosek musi być złożony na co najmniej 38 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.



4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 34 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z wyjątkiem, gdy ustawa wymaga:
 - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d. 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
7. Uchwały podejmowane mogą być przy pomocy systemu elektronicznego głosowania

§ 37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Kandydatów na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i Sekretarza Walnego Zgromadzenia zgłaszają członkowie Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia na obowiązującym druku stanowiącym załącznik nr 1 lub 1a do Statutu. Zgłoszenie musi podpisać czytelnie co najmniej 10 członków Spółdzielni.
3. Prezydium Walnego Zgromadzenia wybiera się w głosowaniu jawnym. Głosowanie przeprowadza Rada Nadzorcza.

§ 37¹

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję skrutacyjną, w składzie trzech osób.



Wojciech

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności umocowania pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób fizycznych, które mają ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub takiej zdolności nie mają,
 - b) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych i jej odczytanie po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
 - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - e) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni (lub wyborach delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego), przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników głosowania,
 - f) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania – tajnego lub jawnego.
- 2) Komisję wnioskową w składzie trzech osób.

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

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ spółdzielni, do którego wniosek zostaje skierowany,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu stanowiska Walnego Zgromadzenia w tym zakresie,

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

- 1a. Głosowanie w sprawie wyboru komisji skrutacyjnej przeprowadza Rada Nadzorcza.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 37²

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać pięciu minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od - przedmiotu - dyskusji lub przekracza czas - przeznaczony - na - wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,



- b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia lub przerwania dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 37³

1. Po zaniknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany kolejny numer, datę jej podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 37⁴

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie pięciu spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory oraz odwołanie członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia na druku stanowiącym załącznik nr 2 do statutu. Zgłoszenie musi podpisać co najmniej dziesięciu członków Spółdzielni.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie-(na druku – zał.2) z podaniem między innymi:



- imienia i nazwiska kandydata,
 - imion i nazwisk członków Spółdzielni zgłaszających kandydatów wraz z czytelnymi podpisami,
 - danych – według druku.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
- zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
11. Komisja Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje:
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Skrutacyjną,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej określona Statutem
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 37⁵

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 34 i 35, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 37⁶

Postanowienia § 37⁴ mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.



§ 37⁷

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym.

§ 37⁸

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.

§ 37⁹

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

§ 37¹⁰

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia. :
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięki obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika – sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin



Wojcisiak

sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 39

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

IV.2. Rada Nadzorcza

§ 40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza nie może przejmować uprawnień Zarządu w zakresie operacyjnego zarządzania Spółdzielnią.

§ 41

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej, może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, z zastrzeżeniem ust. 3a.
- 3a. Rada Nadzorcza może działać w przypadku utraty mandatu przez jednego lub dwóch członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią – przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 42

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z dniem zrzeczenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W wypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, podczas kolejnego Walnego Zgromadzenia przeprowadza się wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

§ 43

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,



2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 2.1. badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - 2.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 2.3. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. podejmowanie uchwał w sprawie:
 - 3.1. zaciągnięcia kredytu, którego zabezpieczeniem będzie cesja z tytułu wpłat wnoszonych na fundusz remontowy,
 - 3.2. przejęcia nieruchomości w zarządzanie, nabycia nieruchomości,
 - 3.3. czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych).
4. zatwierdzanie, struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli ocenę sprawozdań finansowych,
7. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
8. ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
9. uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
10. uchwalenie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia Członków,
11. ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w przypadku podziału na części,
12. ustalenie wysokości wynagrodzenia, premii i nagród dla członków Zarządu.
13. w celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 44

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w zebraniach w wysokości:
 - 1.1. 30% – Przewodniczący i Sekretarz,
 - 1.2. 20% – Członek Rady Nadzorczejminimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę
2. Wynagrodzenie określone w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. W przypadku nieobecności członka wynagrodzenie jest proporcjonalne do ilości posiedzeń w danym okresie, na których był obecny.

§ 45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.



3. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 46

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być także zwołane na wniosek co najmniej trzech członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności ponad połowy składu Rady w bieżącej kadencji.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, oraz inne zaproszone osoby.
6. Rada Nadzorcza może odbyć posiedzenie oraz podejmować uchwały w trybie głosowania pisemnego lub przy użyciu środków porozumiewania się na odległość (zdalnie). Odbycie posiedzenia lub podjęcie uchwał tą drogą może nastąpić na wniosek każdego z członków tych organów. Wniosek powinien zawierać porządek obrad lub projekt uchwały jaka miałby zostać podjęta.

§ 47

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

IV.3. Zarząd.

§ 48

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 49

1. W skład Zarządu wchodzi dwóch członków, w tym Prezes Zarządu pełniący funkcję Dyrektora Spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu powinni legitymować się:
 - 2.1. wykształceniem wyższym i co najmniej pięcioletnim stażem na stanowiskach kierowniczych.
 - 2.2. Prezes – dodatkowo licencją zawodową zarządcy nieruchomości lub co najmniej pięcioletnim stażem pracy w Zarządzie lub Prezydium Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej, a ponadto posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz wiedzę praktyczną w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej.

1. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym



Handwritten signature and initials.

kwalifikowaną większością 2/3 głosów w trybie określonym odrębnym regulaminem. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

2. Rada Nadzorcza może zawiesić w czynnościach lub odwołać członka Zarządu przedstawiając na piśmie uzasadnienie swojej decyzji.
3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania rozwiązanie stosunku pracy przysługuje Zarządowi. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 51

Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w formie pisemnej.

§ 52

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie uchwał, decyzji i czynności w sprawach niezastrzeżonych w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1.1. przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali, najemców lokali zakładowych, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m.,
 - 1.2. zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali,
 - 1.3. zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 1.4. zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
2. sporządzanie projektów planów gospodarczych.
3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów.
4. zabezpieczanie majątku Spółdzielni.
5. sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
8. współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
9. podejmowanie czynności dotyczących powstania, utraty oraz ustania członkostwa.
10. przygotowywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
11. nabywanie majątku Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.
12. zatrudnianie i zwalnianie pracowników.
13. odraczanie terminu spłaty zobowiązań członków wobec Spółdzielni.
14. wprowadzanie obowiązujących opłat i stawek zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
15. opracowanie regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni.
16. Zarząd nie może dokonywać jednoosobowo czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa: Czynności takie są dokonywane przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością



Handwritten signature in black ink, appearing to read 'Krzysztof'.

gospodarczą spółdzielni, lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

IV.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Wynagrodzenie za pracę ustala Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczeniu usług lub dostaw.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie dwóch miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 55

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

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 56

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.



Wojcik, m

- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

V.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na której rzecz ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia (między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 132 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego, lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 58

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i



utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 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 lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w urnowe;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na – sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 59 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



§ 61

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 59, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 59, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu – osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 62

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zaniknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² u.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie



[Handwritten signature]

spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 63

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 64 (uchylony)

§ 65

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 67

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

§ 68

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku, albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustaw o ochronie



Wojtyś

- praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

V.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 70

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 71

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

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 132, rażącego



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

§ 73

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

§ 74

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

§ 75

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

§ 76

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1,3,4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży.

V.3. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 77

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do



Handwritten signature in black ink.

pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.

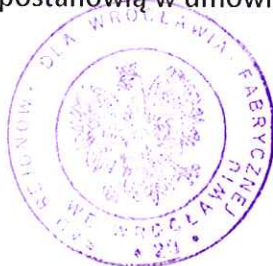
- 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.
- 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
- 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
- 1.5. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
- 1.6. zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenie księgi wieczystej.
- 1.7. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania z zastrzeżeniem jak w art. 18 ust. 4 u.s.m.

§ 78

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 77 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Przepis § 77 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 79

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 77 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 77 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału Kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



Majster

§ 80

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 77 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 77 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu uiszcza ona opłaty, o których mowa w statucie.
4. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 81

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokali, 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 wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 82

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 83

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 84

1. Większość właścicieli lokali w budynku obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. W tym przypadku znajdują zastosowanie przepisy art. 24¹ ust. 3,4,5,6 u.s.m.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.



§ 85

1. Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. W tym przypadku znajdują zastosowanie przepisy art. 26 u.s.m.
2. Właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

§ 86

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący, lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali, lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 87

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste praw odrębnych własności lokali.

§ 88

Przepisy § 77 - 86 stosuje się odpowiednio do udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 89

W zakresie nieuregulowanym w Statucie do prawa odrębnej własności stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

V.4. Najem lokalu.

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub użytkowe, wydierżawiać tereny i miejsca pod reklamy oraz na inne cele zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego lub użytkowego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

§ 91

Do najmu lokali mieszkalnych, w budynkach stanowiących- własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm).



VI. ZAMIANA LOKALI.

§ 92

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

§ 93

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

§ 94

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od _ osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na której rzecz spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.



18.01.2018

§ 95¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu:
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 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.

§ 96

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



[Handwritten signature]

VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

VIII.1. Zasady ogólne.

§ 97

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, jest obowiązana przenieść na niego własność lokalu.
2. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego, wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 98

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, jest obowiązana przenieść na niego własność lokalu.

§ 99

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 100

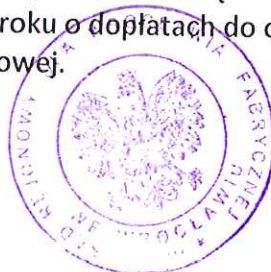
Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 97, 98 i 99, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 101

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do określenia przedmiotu, odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
3. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
4. Szczególne zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2-3 określa Rada Nadzorcza.

§ 101¹

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 123 ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.



§ 102

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

VIII.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 103

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. (§ 132 Statutu)

§ 104

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 105

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 103 pkt. 1) Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 106

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 103 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony, w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 107

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



VIII.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 108

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. (§ 132 Statutu)

§ 109

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia, własności określonym w § 108 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 110

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

§ 111

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z póź.zm.)

§ 112

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



VIII.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 113

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. (§ 132 Statutu).

§ 114

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w § 113, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 115

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 113 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

IX. 1. Zasady ogólne.

§ 116

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 117

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



Wojciech

§ 118

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

§ 119

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na 14 dni, przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 120

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 128 pkt. 3 Statutu.

§ 121

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na:
 - a) pokrycie kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - d) działalność społeczną, oświatowo-szkoleniową i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie funduszu remontowego.

IX.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 122

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



Wojcik

IX.3. Zarządzanie nieruchomościami.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli, lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 124

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 123 ust. 1 są finansowane opłatami, o których mowa w art. 4. ust. 1,2,4 u.s.m., pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni, zgodnie z decyzjami Rady Nadzorczej.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów zależnych od Spółdzielni oraz niezależnych od Spółdzielni (tj. np. kosztów dostawy mediów i usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne) ujętych w planach gospodarczo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
 - 2) zasad rozliczania kosztów w pkt. 1, które określone są przez Radę Nadzorczą.

§ 125

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,2,4, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 126

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana z użytkownikami poszczególnych lokali.
 - 1) W przypadku nadwyżki przychodów – Spółdzielnia niezwłocznie zmaca różnicę użytkownikowi lokalu.
 - 2) W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie, dla każdego budynku.



Handwritten signature

§ 127

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

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

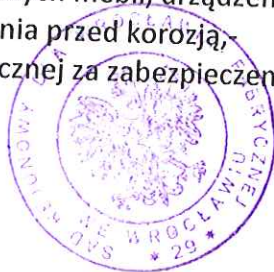
§ 128

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek, jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 129

1. Nie zalicza się do kosztów' eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy oraz wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych i gazowych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów dopływowych zimnej i ciepłej wody od śrubunków za wodomierzami oraz przewodów i urządzeń odpływowych i sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) wymiany i napraw instalacji elektrycznej za zabezpieczeniem przelicznikowym danego lokalu.



Wojciech

- 8) Rada Nadzorcza może dopuścić wyjątek w tym zakresie polegający na wymianie wewnętrznych linii zasilających do lokali w przypadku wymiany wszystkich pionów elektrycznych w budynku.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 użytkownik lokalu wykonuje na własny koszt.
3. Naprawa wszelkich innych urządzeń (np. grzejników lub zaworów c.o.) wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

§ 130

Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości wymienione w § 129 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

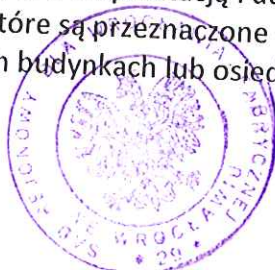
§ 131

1. Finansowanie remontów określonych w § 130 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

X. OPŁATY ZA LOKALE.

§ 132

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania; podgrzewania wody; dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków; dostawy gazu; wywozu nieczystości stałych oraz innych mediów i usług – przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Część kosztów może zostać pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni – na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. (uchylony).
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody; dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków; dostawy gazu; wywozu nieczystości stałych oraz innych mediów i usług – przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Część kosztów może zostać pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni – na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania; podgrzewania wody; dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków; dostawy gazu; wywozu nieczystości stałych oraz innych mediów i usług. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują



Najbini

- przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Część kosztów może zostać pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej – na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
 6. Najemcy są obowiązani do wnoszenia oprócz czynszu najmu – comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości stałych oraz innych mediów i usług.
 7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów Spółdzielni.

§ 133

Opłaty, o których, mowa w § 132 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 134

1. Opłaty, o których mowa w § 132, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat – z zastrzeżeniem jak w ust. 3. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (a w szczególności opłat za: dostawę energii, gazu, wody, odbiór ścieków, odpadów, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów oraz usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne), Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nieopłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 135

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianą ilości izb lub pomieszczeń, zmianami konstrukcyjnymi, przebudową instalacji w lokalu itd.

XI. LUSTRACJA.

§ 136

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji oraz w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania ich kosztów budowy corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności



- i rzetelności całości jej działalności. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

§ 137

Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych jej zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 138

Celem lustracji jest:

1. Sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu.
2. Zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków.
3. Kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych.
4. Wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni.
5. Udzielenie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni

XII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 139

Uchwalona przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu przez przyjęcie jego nowej treści wchodzi w życie z dniem wpisu tej zmiany do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 140

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego (zmienionego) statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 141

Zmiana Statutu, o której mowa w § 139 – została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków Krzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrocławiu w dniu 11 czerwca 2024 r. Uchwałą nr 16/2024.

KRZYCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
53-030 Wrocław, ul. Przyjaźni 93a
tel: 71 783 12 52 fax: 71 783 12 59
NIP 899-72-93-994, Regon 932041291

Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 0000084284
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 15.01.2025 r.

Z-ca Prezesa Zarządu
mgr Edyta Wojcisz

Prezes Zarządu
mgr Marek MŁOSZ



Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu
Jadwiga Zientek