

TEKST JEDNOLITY STATUTU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Koszalinie zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Koszalin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych lub innych związkach spółdzielczych.

§ 3.

Przedmiotem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie lub nabywanie garaży w celu ustanowienia na rzecz członków, prawa odrębnej własności do garażu lub oddawanie ich członkom i innym osobom w najem;
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w statucie i kodeksie cywilnym.
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
Kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia tej działalności określone są przez Walne Zgromadzenie;

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub własność jej członków, zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni;
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni lub własności jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami lub współwłaścicielami tych nieruchomości;

2. Dla realizacji zadań określonych w § 4 ust. 1, Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże;
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym lub zleconym jej w administrację;
- 4) prowadzi działalność inwestycyjną;

3. W zakresie innych potrzeb członków i ich rodzin Spółdzielnia:

- 1) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia;
- 2) propaguje zasady racjonalnego zarządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi;
- 3) organizuje imprezy sportowo - rekreacyjne, turystyczne ;

- co wg Polskiej Klasyfikacji Działalności mieści się w zakresie haseł:

1. 68.20. Z *wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi;*
2. 68.32. Z *zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;*
3. 81.30. Z *działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;*
4. 68.10. Z *kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;*
5. 38.11. Z *zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne;*
6. 43.21. Z *wykonywanie instalacji elektrycznych;*
7. 43.22. Z *wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;*
8. 43.29. Z *wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;*
9. 81.10. Z *działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;*
- 10.41.20. Z *roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.*

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie oraz współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji swoich zadań określonych w § 3.

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów czy akcji tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu.

§ 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
- 2) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej ekspektatywą własności.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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 lub ekspektatywa własności lokalu. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art., 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust, 2 lub 3 usm, 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 którym mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 9 września 2017 roku, osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z mocy prawa z dniem 9 września 2017 roku.

7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 do 4 zaszły w dniu 9 września 2017 roku i po tym terminie to:

1) w przypadku określonym w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków przyjmuje do wiadomości nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując stosownego wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków;

2) członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o okolicznościach, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 w terminie 7 dni od ich zaistnienia.

8. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia w Spółdzielni w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

- 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o których mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz adres email;

9. O zmianie danych określonych w ust. 8 członek Spółdzielni jest zobowiązany poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od ich zaistnienia. W przypadku braku tej informacji uznaje się, że dane są aktualne.

10. 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 na wystąpienie do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 i pozostają członkami Spółdzielni.

Członkostwo osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

§ 6.

1. Przystąpić do Spółdzielni może osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust. 1 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać dane określone w § 5 ust. 8 Statutu, aktualizowane z zachowaniem zasad określonych w § 5 ust. 9 Statutu.
3. Uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu oraz uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu miesiąca od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. W razie odmowy przyjęcia do Spółdzielni zainteresowanemu przysługuje droga sądowa chyba, że zainteresowany uzupełni brakujące dokumenty, oświadczenia, czy zajdą nowe okoliczności upoważniające Zarząd do podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków.

§ 7

1. Oferty zawarcia umów o budowę lokali Spółdzielnia kieruje do osób, które w odpowiedzi na program inwestycyjny Spółdzielni złożą do Spółdzielni wnioski i zadeklarują w nim wolę zawarcia umowy o budowę lokali, określając rodzaj i wielkość prawa do lokalu jaki chcą w ramach tego programu uzyskać w Spółdzielni oraz wolę sfinansowania kosztów jego budowy wg zasad określonych przez Spółdzielnię.
2. Umowy o budowę lokali będą zawierane w kolejności złożonych wniosków, spełniających kryteria, o których mowa w ust. 1. O terminie przystąpienia do zawarcia tej umowy Spółdzielnia powiadamia na piśmie lub telefonicznie. Po zawarciu umowy o budowę lokalu na podstawie złożonej dokumentacji przystąpienia do Spółdzielni następuje przyjęcie w poczet członków.
3. Spółdzielnia może również prowadzić sprzedaż w drodze przetargu prawa do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w stosunku do lokali wolnych w sensie prawnym.

§ 8.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego zajmowanego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 9.

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być członkowie jak i inne osoby nie będące członkami Spółdzielni, w tym również osoby prawne.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, terminy wpłat określi umowa stron, którą zawiera z najemcą Zarząd.
3. Najemca jest zobowiązany przed zawarciem umowy wnieść do Spółdzielni kaucję mieszkaniową na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz warunki zwrotu, zwłaszcza rewaloryzacji określa Zarząd Spółdzielni na piśmie mając na uwadze aktualne postanowienia ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U. nr 71 poz. 733).

4. W sprawach nie uregulowanych w statucie i w umowach najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące najmu lokali oraz przepisy ustawy, o której mowa w ust. 3.
5. Zysk uzyskany z najmu jako inny dochód z nieruchomości Spółdzielni przeznacza zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo do bezpłatnego otrzymania Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.
- 7) prawo do otrzymania odpłatnie kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie wg stawek określonych przez Zarząd.
- 8) prawo do zaskarżania do sądu:
 - a) uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - b) decyzji w sprawie zmiany wysokości opłat za zajmowany lokal,

- c) uchwał Rady Nadzorczej w przedmiocie wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni
- 9) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
- 10) prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
- 11) prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego bądź prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu w trybie określonym w statucie;
- 12) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni;
- 13) prawo nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności.

§ 11.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka oraz uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
- 3) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni;
- 5) uiszczać co miesiąc z góry do 15-dnia każdego miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z tytułów wynikających ze statutowej działalności Spółdzielni;
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,

- b) z tytułu poniesionych a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu wydzielenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność:
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
 - 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią;
 - 9) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź ich modernizację, a także w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz sposobu ich użytkowania, odczytów ich wskazań. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego a także w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania jak również zastępczego wykonania prac obciążających użytkownika lokalu. Postanowienia niniejszego ustępu dotyczą członka Spółdzielni, osoby uprawnionej do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody - osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu – Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale;
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o swoim miejscu pobytu lub zamieszkania.
Pisma Spółdzielni zwrócone na skutek nie podania przez członka swego adresu bądź miejsca pobytu uważa się za skutecznie doręczone.
Pisma te składa się do akt Spółdzielni.

A. POSTĘPOWANIE POMIĘDZY CZŁONKIEM A SPÓŁDZIELNIĄ

§ 12.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie. Pismo powinno zawierać zwięzłe motywy, jakimi kierował się Zarząd podejmując decyzję w danej sprawie.

2. Uchwały Walnego Zgromadzenia sprzeczne z ustawą są nieważne. Uchwały sprzeczne z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzące w interesy Spółdzielni albo mające na celu pokrzywdzenie członków mogą być zaskarżone do Sądu.

Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności uchwały, albo o uchylenie uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli ustawa lub Statut przewidują obowiązek zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia członka dokonanego w sposób wskazany w statucie.

Przepis § 11 pkt 10 stosuje się odpowiednio.

Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie uchwały albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę - ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

3. W sprawach, w których członkowi przysługuje wobec Spółdzielni roszczenie – w razie odmowy jego realizacji – członkowi przysługuje bezpośrednio droga sądowa.

B. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 13.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 r. wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili ze Spółdzielni oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili ze Spółdzielni.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

IV. TYTUŁ YPRAWNE DO LOKALI

§ 14.

1. Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać:

- 1) - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:
 - ustanowione w drodze przydziału wydanego przez Zarząd do 23.04.2001r.;
 - ustanowione w drodze umowy po dniu 23.04.2001r.
- 2) - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym do garażu) oraz do domu jednorodzinnego ustanowione w drodze przydziału wydanego przez Zarząd do dnia 23.04.2001 r. lub nabyte w obrocie cywilno-prawnym w każdym czasie;
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym garażu) ustanowione w drodze umowy zawartej w okresie 15.01.2003r. do 30.07.2007r.
- 3) - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu);
- 4) - prawo najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu ustanowione tak w drodze przydziału jak i w drodze umowy są identyczne w swej treści, w uprawnieniach i obowiązkach.

3. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są ograniczonymi prawami rzeczowymi. Skuteczność ich zbycia nie zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków.

§ 15.

Umowy zawarte przez członka z osobami trzecimi w sprawie korzystania ze spółdzielczego lokalu mieszkalnego (lokatorskiego i własnościowego) oraz lokalu użytkowego wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczych praw tego członka do tych lokali.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNGO

§ 16.

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze 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 powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanawiane na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
- 8¹. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§17.

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 umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
- 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego przypadającego na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającej 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 zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 18.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
- 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa.

2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat obciążających lokal za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo,
- 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą, o których mowa w ust. 2 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

4. 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.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 19.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 23 ust. 4, Spółdzielnia ogłasza przetarg o którym mowa w ust. 1 nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. 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 usm;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust 1 pkt 1 i 3 wymienionej wyżej ustawy.

§ 20.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 19 ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. 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 usm po dniu opróżnienia lokalu.

2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.

3. 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 przysługuje innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. 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 dalszej spłaty długu z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 21.

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

§ 22.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie którym małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

§ 23.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami. Za te rozliczenia Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
4. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
5. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
6. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, 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 po uwagę w szczególności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby które pozostały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty należne Spółdzielni.

§ 24.

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 członkiem tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa stają się członkiem tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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.

§ 25.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nie uiszczenia 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 nie uiszczenia 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 lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego.

§ 26.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego prawa do 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 spółdzielczego 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. 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.

6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

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

§ 27.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 usm, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 uowl., umożliwiający żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się 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 jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm.

§ 29.

1. W wypadkach, gdy usm przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie 6 miesięcy licząc od daty przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 30.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 31.

Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W takim wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo.

§ 32.

1. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych w tym garaży stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach i garaży wolnostojących przepisy art. 17¹ ust. 6 art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, 17⁷, 17⁹ – 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ - stosuje się odpowiednio.

§ 33

1. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku lub udziału w budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową – byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

***C. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO
ORAZ WŁASNOŚĆ DOMU JEDNORODZINNEGO***

§ 34.

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 zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 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) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie robót zaniechanych na życzenie członka;
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych 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 ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu przy braku tego rozliczenia roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 35.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 37.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności 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 – 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 art. 18 ust. 1 usm, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 38.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu leżącego w nieruchomości Spółdzielni, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 39.

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 96 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Przepisy § 34 do 39 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 39¹

Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pod rygorem nieważności nie mogą być wyodrębniane w prawo odrębnej własności.

V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 40.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wniesienie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 41.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal. Jeżeli Spółdzielnia nie uzyskała nieodpłatnie pomocy ze środków publicznych lub innych środków – osoba ta wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości pełnego kosztu budowy przypadającego na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 42.

1. Decyzję o podjęciu budowy określającą ilość budynków, strukturę mieszkań oraz założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 40 dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1) wstępne – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu lub zbiorczego zestawienia kosztów,

- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - 4) umożliwienie rezygnacji z niektórych robót wykończeniowych z tzw. robót zaniechanych i określenie rozliczenia z tych robót,
 - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich położenia (atrakcyjność) - tańsze na parterze i ostatniej kondygnacji, droższe na I i II piętrze.
 - 6) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 7) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi).

§ 43.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 40, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 44.

Uszczegółowienie zasad wynikających z treści § 42 ust. 3 oraz sposób rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku (wkładów mieszkaniowych i budowlanych) uchwała Rada Nadzorcza. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości

początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 45.

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez zobowiązanego może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt lub inne środki umożliwiające spółdzielni sfinansowanie tej inwestycji. W przypadku rozłożenia wkładu na raty zobowiązany ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 46.

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy braku uprawnionych osób, o których mowa w § 19-20 Statutu lub wygaśnięciu ich roszczeń Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
 - nominalną kwotę umorzenia lub dotacji w części przypadającej na ten lokal – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków,
 - kwoty zaległych opłat za ten lokal,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię w trybie przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień Statutu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu i wydanie go Spółdzielni.

§ 47.

Rozliczeń, o których mowa w § 46, dokonuje się na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 48.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 49.

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w trybie pierwszeństwa przewidzianego w § 19-20 Statutu wnosi wkład mieszkaniowy

w wysokości należnej lub wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z treścią § 46 Statutu.

§ 50.

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu w budowie.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 51.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 52.

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zwraca osobie

uprawnionej wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

§ 53.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu, kolejna osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 52 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 54.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 55.

Roszczenie o wypłatę:

- wniesionej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, o których mowa w § 50, 52 stają się wymagalne w terminie 14-dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 56.

Roszczenia o wypłatę:

- wartości rynkowej lokali stają się wymagalne w terminie 14-dni od chwili opróżnienia lokalu przez zamieszkujące w tym lokalu osoby i przekazanie go Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień § 51 ust. 3 i § 46 ust. 3.

§ 57.

Z należności, o których mowa w § 56 Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także wszystkich innych należności przysługujących Spółdzielni jak koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego itp. – jeżeli potrącenie jest dopuszczalne w świetle przepisów prawa cywilnego.

VI. PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI.

A. PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE, LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 58.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych art. 12 ustawy z 15.12.2000 r. w brzmieniu nadanym mu ustawą z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Wpływy uzyskane ze spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal podlegają odprowadzeniu do budżetu państwa.

§ 59.

Wartość rynkową, o której mowa w § 58 określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej pokrywa osoba, na którą ma być przeniesiona własność lokalu.

§ 60.

1. Wpłaty, o których mowa w § 58 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 58, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 46 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 61.

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia prawa

odrębnej własności zajmowanego lokalu – art. 20 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070).

B. PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU OBJĘTE PRZEPISAMI USTAWY z dnia 30.11.1995r. – O POMOCY PAŃSTWA W SPŁACIE NIEKTÓRYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 62.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obciążone odsetkami wykupionymi przez budżet państwa objęte przepisami ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielanie premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom zapłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem wg jego wyboru albo umowę o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe albo umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach finansowych określonych w tej ustawie, a w szczególności po:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal kredytu i odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet w wysokości określonej w powołanej wyżej ustawie i przepisach wydanych na jej podstawie,
- 3) wpłaty kwoty umorzonego kredytu w wartości nominalnej, wynikającej z bankowego rozliczenia inwestycji.

§ 63.

Wpłaty, o których mowa w § 62 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

C. PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO UPRAWNIONEMU PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO W TYM GARAŻU.

§ 64.

Na pisemne żądanie uprawnionego, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia prawa własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat wymienionych w art. 17¹⁴

ustawy z 15.12.2000 r. w aktualnie obowiązującym brzmieniu, a w szczególności:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ww. ustawy;
- 2) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

§ 65.

1. Spłaty o których mowa w § 64, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 66.

1. Na pisemne żądanie uprawnionego, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego uprawnionego ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 64 Statutu:
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.
Postanowienia § 65 Statutu stosuje się odpowiednio.

D. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALI

§ 67.

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę

przeniesienia własności po spełnieniu przez niego wszystkich warunków określonych w treści przepisu art. 48 usm w aktualnym jej obowiązującym brzmieniu. Żądanie takie przysługuje także jego osobie bliskiej.

§ 68.

Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

§ 69.

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 obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 70.

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 67 i § 69, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 71.

Spłaty wyliczone przez spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI.

A. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 72.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów wywozu nieczystości stałych przez uiszczenie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z własnej działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, nie wnoszą oni jednak opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Mogą z niej korzystać odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie 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, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z własnej działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, a także kosztów centralnego ogrzewania, centralnego podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach położonych na danym osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Właściciele lokali nie ponoszą kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a korzystać z niej mogą odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej o ile takie występują w danej nieruchomości.

5. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni również opłaty określone w § 72 Statutu.

§ 73.

Opłaty, o których mowa w § 72 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 74.

Opłaty, w zależności od zakresu eksploatacji zasobów i dostaw mediów, mogą obejmować następujące składniki:

- 1) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni;
- 2) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących własność odrębną członków i właścicieli niebędących członkami;
- 3) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy garaży i lokali użytkowych własnościowych;
- 4) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych wynajmowanych;
- 5) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy garaży i lokali użytkowych stanowiących własność odrębną członków i właścicieli niebędących członkami;
- 6) opłaty za korzystanie z energii cieplnej i centralnej ciepłej wody;
- 7) opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
- 8) opłaty za wywóz nieczystości stałych;
- 9) opłaty za najem lokali mieszkalnych;
- 10) odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu;
- 11) inne opłaty (domofony, dodatkowe piwnice, światło w piwnicy, światło na klatce schodowej itp.).

§ 75.

1. Opłaty, o których mowa w § 72 ustalane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości spółdzielczych wydzielonych i zaewidencjonowanych według wymogów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Jednostkę rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu przyjęty w dokumencie przyznającym tytuł prawny do lokalu (przydział , umowa) , z tym , że opłaty za wodę, kanalizację, ustala się od ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu lub z liczników, a w przypadku centralnego ogrzewania z podzielników kosztów lub liczników ciepła , jeżeli są zamontowane w lokalu. Opłaty za c.o. są odpowiednio zwiększane lub zmniejszane współczynnikami korygującymi wynikającymi z systemu rozliczeniowego. Jednostką rozliczania kosztów sygnału TV jest lokal mieszkalny. Szczegółowe zasady rozliczeń za energię ciepłą do celów centralnego ogrzewania i wody użytkowej określa regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za w/w media uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Opłaty za wywóz nieczystości stałych ustala się zgodnie z aktualną uchwałą Rady Miejskiej Koszalina;

3. Wysokość opłat, o których mowa w § 74 ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu społeczno-gospodarczego Spółdzielni, z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale ustala regulamin, o którym mowa w § 76 ust. 3 Statutu;

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisu uchwalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie planu rzeczowo-finansowego. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 76.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Koszty działalności Spółdzielni rozliczane są wg zasady, że planowane i faktycznie poniesione koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni są ewidencjonowane wg miejsca ich powstania.

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

lokali członków Spółdzielni w zakresie obciążającym członków zgodnie z treścią uchwały Walnego Zgromadzenia.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 75 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 77.

1. Opłaty, o których mowa w § 72 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od dnia postawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni pod warunkiem przekazania lokalu odnowionego i po wykonaniu napraw oraz wymianie urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg w zakresie ustalonym w § 80 Statutu.
Jeżeli remont mieszkania uprawniony zleca Spółdzielni, albo Spółdzielnia przejmuje lokal niewyremontowany – obowiązek ponoszenia opłat za używanie lokalu przez dotychczasowego użytkownika ustaje po zakończeniu remontu przez Spółdzielnię, jednak nie później niż z końcem miesiąca kalendarzowego następującego po trzech miesiącach, liczony od daty przyjęcia mieszkania przez Spółdzielnię do remontu. Jeżeli uprawniony nie obejmie przydzielonego lokalu w używanie zobowiązany jest wnieść opłatę za okres pozostawania lokalu w jego dyspozycji powiększony o pół miesiąca.
3. Członek Spółdzielni, osoba uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności takich jak woda, odbiór ścieków, energia elektryczna, odbiór odpadów i nieczystości stałych itp. Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali nie będących członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wyżej co najmniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
Zmiana wysokości tych opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

6. Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 72 statutu odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie, wspólnie zamieszkałe, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Członkowie Spółdzielni korzystający z lokali spółdzielczych, właściciele lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane w złożonym oświadczeniu wskazać z imienia i nazwiska osoby wspólnie zamieszkałe w lokalu oraz osoby faktycznie korzystające z tego lokalu – z uwagi na ich wspólną, solidarną odpowiedzialność za comiesięczne opłaty wobec Spółdzielni.

Oświadczenie to winno być złożone Spółdzielni na piśmie, niezwłocznie po zaistnieniu w/w okoliczności, w świetle których powstaje ich odpowiedzialność solidarna.

7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 78.

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

B. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 79.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) zimnej i ciepłej wody w zakresie pionów zbiorczych wraz z zaworem odcinającym lokal;
 - 2) kanalizacyjnej w zakresie pionów zbiorczych wraz z przewodem odpływowym do wanny zakończonym kratką ściekową;
 - 3) gazowej w zakresie pionów łącznie z zaworem gazowym odcinającym urządzenia;
 - 4) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami;
 - 5) elektrycznej od licznika do zabezpieczenia obwodowego w lokalu;
 - 6) domofonowej wraz z urządzeniem odbiorczym;
 - 7) telewizyjnej z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 80.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków, osoby uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i właściciele lokali.

Jako szczególne obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin,
 - 2) naprawy i wymiany okien, drzwi wewnętrznych i wejściowych do lokalu,
 - 3) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej i gazowej wraz z urządzeniami odbiorczymi,
 - 4) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
 - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
 - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie stolarki drzwiowej i okiennej, wbudowanych mebli, rurażu w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób, o których mowa w ust. 1 lub osób z nim zamieszkałych obciąża osoby o których mowa w ust. 1.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób, o których mowa w ust. 1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko na zlecenie i za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 4. Szczegółowe regulaminy określające zakres napraw w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych uchwała Rada Nadzorcza.

C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 81.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 82.

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe o których mowa w § 81 ust. 1 członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do zbywanych lokali własnościowych, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 83.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, 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 uowl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ usm, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uowl, a także:
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od

właściciele zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3 .

§ 84.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach położonych na danym osiedlu jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

2. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach na danym osiedlu określa Rada Nadzorcza.

§ 85.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uowl.

2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się przez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uowl.

§ 86.

1. W zakresie nieuregulowanym w usm, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy uowl, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uowl, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 usm. Przepisów uowl o zarządzanie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:

- 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
 - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
4. Przepisów uowł o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 uowł. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art 22 ust. 2 i 4 uowł, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów uowł określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 uowł, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. 1 uowł, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 87.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 90,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 88.

1. Członek Spółdzielni będący założycielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 89.

1. Członka zmarłego lub osobę prawną po jej ustaniu z rejestru członków Spółdzielni skreśla Zarząd Spółdzielni odpowiednio, ze skutkiem od dnia śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

2. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd na swoim posiedzeniu stwierdza wymienione okoliczności i dokonuje odpowiedniego wpisu w rejestrze członków.

§ 90.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 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.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ usm uchwały określającej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uowl. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonej nieruchomości. Członkostwo to ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu przyjmuje do wiadomości fakt utraty członkostwa z mocy prawa.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 90¹.

1. Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

1¹. Uchwały organów Spółdzielni są podejmowane w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków organów, które odbywają się w głosowaniu tajnym.

2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Głosowanie przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona wszystkich zgłoszonych prawidłowo kandydatów w porządku alfabetycznym.

Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, także przy pomocy karty do głosowania zawierającej imię i nazwisko odwołanego członka organu. Głosowanie odbywa się odrębnie na każdego odwoływanego członka danego organu.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów wymaganą prawem. W przypadku, gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni jakimi są Rada Nadzorcza i Zarząd i przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale.

Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie, w tym wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu i Rady Nadzorczej stosuje się przepis § 95 ust. 5 Statutu Spółdzielni.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

6. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 109 statutu.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 91.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik może podczas Walnego Zgromadzenia zastępować tylko jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia, być opatrzone datą i czytelnie podpisane.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa lub jego kopii potwierdzonej notarialnie.
6. Treść pełnomocnictw jest wstępnie sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia. W przypadku wątpliwości, o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu decyduje prezydium Zgromadzenia.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu kolejno imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska jego pełnomocnika.
9. Czas odczytania listy pełnomocnictw jest wskazany w porządku obrad.
10. W przypadku osobistego udziału członka Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu nie może za niego występować pełnomocnik.
11. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoba, z której pomocy członek korzysta nie jest uprawniona do zabierania głosu.
12. Pełnomocnik Członka Spółdzielni (osoby fizycznej) nie może być członkiem prezydium ani wchodzić w skład komisji.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 92.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej;
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej i innej Spółdzielni oraz likwidacja Spółdzielni;
8. uchwalanie zmian statutu;
9. podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, a także zbycia części udziałów czy akcji tych organizacji;
10. upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub przystąpienia czy wystąpienia ze związku;
11. wybór delegatów na zjazd organizacji, w której Spółdzielnia jest zrzeszona;
12. uchwalenie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
13. decydowanie o wyodrębnieniu osiedla pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli;
14. wybór, odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o zawieszeniu członka Rady na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
15. określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, użytkowych czy garaży.

§ 93.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
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) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 25 członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust. 5 zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekt 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 wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przed terminem i w trakcie Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie oraz pisemne oświadczenie o nienaruszaniu zakazu konkurencji, o którym mowa w § 109 statutu. Zgłoszenia bez powyższych załączników nie są uwzględniane.

§ 94.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny na piśmie i co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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.

2. Członków zawiadamia się poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni .
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .

§ 95.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 94 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Zmiana kolejności rozpatrywania spraw nie może dotyczyć wysłuchania i głosowania w sprawach sprawozdania Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowego i udzielenia absolutorium Zarządowi, zmian Statutu i wyborów do Rady Nadzorczej oraz podziału nadwyżki bilansowej, które odbywają się w kolejności przedstawionej przez Zarząd Spółdzielni w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Większość kwalifikowana dla uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu biorących udział w danym głosowaniu . Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym

uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 5% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 96.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu przez członka Spółdzielni lub Zarząd w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd – Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika – Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni. Prawomocne orzeczenie Sądu w tej sprawie – ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
- 4.

§ 97.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 98.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 99.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 100.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 101.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do najbliższego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku od wyborów, z zastrzeżeniem § 102 ust. 2 statutu.

§ 102.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 103.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) śmierci;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka.

§ 104.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań, bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu, reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie regulaminu działania Zarządu;
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców;

- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 93 ust. 6);
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni;
 - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań;
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i uprawnionych w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z uprawnionymi zwalnającymi lokale;
 - 20) uchwalanie innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia;
 - 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 22) zawieszanie członków Rady Nadzorczej w sytuacji określonej w art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze;
 - 23) wybór pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 105.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 106.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 107.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi:
przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 108.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Członek Rady niegodzący się z decyzją Rady może zamieścić w protokole zdanie odrębne.

§ 109.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

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.

§ 110.

1. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są złożyć pisemne oświadczenie, że spełniają warunki określone w § 109 Statutu.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę:
 - 1) odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady,
 - 3) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza.
Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.

4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszona członka Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 2) dla zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 3) dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

C. ZARZĄD

§ 111.

1. Zarząd składa się z 2 osób - Prezesa i członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.
Członkami Zarządu mogą być także osoby niebędące członkami Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu większością głosów nie mniejszą niż połowa statutowego składu Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z Prezesem Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę. Pozostali członkowie Zarządu pełnią funkcję otrzymując dietę w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
Rada Nadzorcza dokonuje na wniosek Prezesa podziału obowiązków pozostałym członkom Zarządu.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 112.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie lokatorskiego bądź prawa odrębnej własności lokalu, umów o budowę lokali;
 - 2) podejmowanie czynności związanych z określeniem i przenoszeniem prawa odrębnej własności lokali;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej;
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 8) udzielanie pełnomocnictwa;
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 113.

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członek Zarządu nie godzący się z decyzją Zarządu może zamieścić w protokole zdanie odrębne.

§ 114.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzienia osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 115.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga poprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 116.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo, tj. powstała nadwyżka kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami przechodzi do rozliczenia na rok następny. Nadwyżka ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów
5. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą. Wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową. Podział zysku lub sposób pokrycia straty podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 117.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 118.

Nadwyżka bilansowa, o której mowa w § 116 ust. 5, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych może być przeznaczona według następującej kolejności na:

- pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków;
 - fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową, o której mowa w § 116 ust. 5 pokrywa się w następującej kolejności :
 - funduszem zasobowym;
 - funduszem udziałowym;
 - funduszem remontowym”.

§ 119.

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu według odrębnych przepisów przez Biegłego Rewidenta wskazanego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

XI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 120.

Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza są powiadamiane o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 121.

Kadencja aktualnie urzędującej Rady Nadzorczej wybranej przez Walne Zgromadzenie w 2008 roku trwa do rocznego Walnego Zgromadzenia w 2011 roku.

§ 122.

Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi się od 01.01.2008 r.

§ 123.

Byli członkowie Spółdzielni uczestniczą w funduszu zasobowym i innym majątku likwidowanej Spółdzielni proporcjonalnie do wniesionego udziału. Podstawą jest zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

§ 124.

W sprawach nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

§ 125.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Walne Zgromadzenie i z mocą obowiązującą od dnia rejestracji w Sądzie.

§ 126.

Niniejszy statut uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 14 czerwca 2018r.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

Niniejszy tekst jednolity Statutu jest aktualny według stanu prawnego na dzień 07.09.2018r. Zawiera on zmiany uchwalone w dniu 14.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Koszalinie.