

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„LEŚNA” GDYNIA
W GDYNI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Leśna” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia, na terenie województwa pomorskiego.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkańców, członków, ich rodzin oraz ich potrzeb wynikających z posiadania tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 2) zarządzenie nieruchomościami stanowiącymi ich mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 3) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 4) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów poprzez:
 - działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - działalność handlową i usługową, oraz szkoleniową,
 - prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków,
 - prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - dzierżawa terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

Na prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni, o której jest mowa wyżej, wymagana jest zgoda Walnego Zgromadzenia.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „PRAWO SPÓŁDZIELCZE” ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, innych usta, oraz niniejszego Statutu.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkaniowego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być osoba prawna z wyłączeniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 13, oraz dane dotyczące wkładów. Zapis ten nie dotyczy członków, którzy na podstawie uchwały o podziale stali się członkami Spółdzielni „Leśna”. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu przedłożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest, po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mówi § 4 podejmuje Rada Nadzorcza w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby:
 - a) której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - b) którego małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członka została złożona przed upływem jednego roku od uprawomocnienia się wyroku.
 - c) która nabyła własnościowe prawo do lokalu, odrębną własność lokalu albo ekspektatywę odrębnej własności lokalu w drodze zapisu, dziedziczenia, licytacji lub umowy,
 - d) której przysługuje roszczenie na podstawie art. 14 ust. 1 oraz art. 15 ust. 1,2,3 ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000 roku, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą i tej osoby.

§ 6.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2. Zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
4. Żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenie w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. Do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
6. Żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
7. Do uzyskania informacji z rejestru członków Spółdzielni, nie kolidujących z ustawą o ochronie danych osobowych,
8. Do przeglądania rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu oraz protokołów lustracji,
9. Zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
10. Do przeniesienia własności lokalu,
11. Do zmiany lokalu,
12. Do odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a spółdzielnią w terminach zgodnie z ustawą,
13. Do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
14. Do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i w regulaminach wewnątrz spółdzielni,
15. Do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 7.

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
3. Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. W pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, w częściach przypadających na jego lokal,
5. Pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
6. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, między innymi tego, który powstaje wtedy gdy wpłata różnicy, o której mowa w artykule 12 ust. Ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” z dnia 15 grudnia 2000r.
 - d) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - e) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

7. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy,
8. Uiszczać terminowo wymagane należności,
9. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
10. Przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
12. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
13. Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie i używanie całego lokalu, *(zgoda wymagana jest w przypadku mieszkań lokatorskich, własnościowe powiadamiają o ilości osób zamieszkałych i podają adres do korespondencji)*,
14. Na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Mieszkanie, w którym prowadzone były w/w prace należy doprowadzić do pierwotnego stanu.

§ 8.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wypowiedzenia członkostwa,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 9.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.

§ 10.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniem statutu.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 2) w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujące reguły porządku domowego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem, bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,

- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z zapłatą należności wynikających z § 7,
- 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) zalega z opłatami eksploatacyjnymi powyżej 3 miesięcy.

§ 11.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nieodebrania przez członka przesyłki ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13.

1. Wpisowe wynosi połowę najniższego wynagrodzenia a udział jedno najniższe wynagrodzenie określone przez Ministra Pracy i Polityki Socjalnej.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział,
 - 2) osoba prawna ubiegająca się o lokal spółdzielczy – 5 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. W razie śmierci członka Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej lub odrębnym oświadczeniu udziały.
5. W przypadku ubiegania się o członkostwo przez zamieszkałych razem ze zmarłym członkiem jego małżonka, dzieci i inne osoby bliskie, na podstawie art. 14 ust. 1 i art. 15 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych wpisowe wynosi 10 % kwoty ustalonej w pkt 1 niniejszego paragrafu.
6. Małżonek członka przystępujący do Spółdzielni winien zadeklarować 50 % udziału oraz wpłacić do Spółdzielni 10 % wpisowego, których wysokość określa p.1 niniejszego paragrafu.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14.

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawie między Członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 15.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 14.

DZIAŁ III. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 16.

Spółdzielnia prowadzi księgowość zgodnie z ustawą o rachunkowości i jednocześnie pozaksięgową ewidencję poszczególnych rodzajów kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 17.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 18.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I.A SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§ 19.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania na czas nieoznaczony a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, statucie i regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wpłaconego innej osobie, o której mowa w § 20 ust. 2 statutu.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy waloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca zgodnie z § 59 statutu uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

DZIAŁ I.B SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Jeżeli stosunki majątkowe podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poniesionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

§ 22.

Członek, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może ten lokal w całości wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.

§ 23.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym i może przysługiwać zarówno osobie fizycznej jak i prawnej.

§ 24.

1. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu budowlanego przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.

§ 25.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Dział I. C SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO.

§ 26.

1. Członek Spółdzielni (osoba fizyczna lub prawna) może posiadać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego jako ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednie postanowienia niniejszego Statutu dotyczące własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego jest możliwa za zgodą Zarządu Spółdzielni, który zgodę taką wyraża gdy zmiana ta nie będzie uciążliwą i naruszającą uprawnienia pozostałych członków.

§ 27.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.

§ 28.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego członek obowiązany jest zwrócić lokal Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od daty podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o wygaśnięciu prawa.

DZIAŁ I.D SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO GARAŻU I MIEJSCA POSTOJOWEGO W WIELOSTANOWISKOWYM LOKALU GARAŻOWYM.

§ 29.

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.
2. Garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym, które stanowią własność Spółdzielni, Zarząd może oddać w najem.

§ 30.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 31.

Garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego.

§ 32.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym członek jest zobowiązany garaż lub miejsce postojowe opróżnić i przekazać Spółdzielni.
2. Po opróżnieniu garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym spadkobiercom wkład na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 33.

1. Oddanie w najem garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym dokonuje Zarząd Spółdzielni na rzecz osób wpisanych do rejestru zgłoszeń. Pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu a przy oddaniu w najem pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
2. Oddanie w najem garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym na rzecz osoby użytkującej pojazd mechaniczny w związku w inwalidztwem może nastąpić z pominięciem kolejności zapisu w rejestrze zgłoszeń.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym i urządzeń znajdujących się w nim. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd.
5. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

DZIAŁ I.E PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 34.

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

- a). zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- b). określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c). określenie zasad ustalenia własności kosztów budowy lokalu,
- d). określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- e). może zawierać również inne postanowienia.

§ 35.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 39 stosuje się odpowiednio.
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. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 37.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38.

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

§ 39.

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

§ 40.

Do spraw związanych z zawarciem umowy o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym stosuje się odpowiednio postanowienia § 34 - § 39.

§ 41.

Zgodnie z art. 237 Prawa spółdzielczego, przepisy art. 232, art. 233, art. 235 Prawa spółdzielczego stosuje się w wypadku, gdy Spółdzielnia mieszkaniowa buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach.

DZIAŁ II. ZAMIANY

§ 42.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Rady Nadzorczej dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkań na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, bądź o statusie własnościowego prawa, wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

DZIAŁ III. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 43.

1. Z uprawnionym członkiem Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu.
2. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
3. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Spółdzielni i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
4. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lub całego lokalu wymaga zgody Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może nie wyrazić zgody na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu w przypadku naruszenia praw osób trzecich.

§ 44.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa **regulamin** uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządzania nieruchomością oraz działalnością społeczną.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządzania nieruchomością oraz działalnością społeczną.
4. Koszty wymienione w ust. 2 a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów Spółdzielni.
5. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 7 statutu.
6. Opłaty niezależne od Spółdzielni, takie jak np. podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, podatek od budynku i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego,

opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną i ciepłą, gaz, opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, opłatę za domofon oraz koszty zarządu nieruchomościami nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 6-8 ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”.

§ 46.

1. Opłaty o których mowa w § 45, członek uiszcza co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w § 45 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od pierwszego dnia następnego miesiąca.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 47.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię na przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu, po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawicieli Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalniający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowoobejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejście dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

DZIAŁ IV. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 48.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

- 2) spłaty wartości mieszkania ustalonej na podstawie zasad określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku (art. 4 i 6) o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, dla członków którzy otrzymali przydział na lokal z przedsiębiorstwa,
 - 3) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością waloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt 1 – dla pozostałych członków.
2. Wpłatę różnicy, o której mowa w ust. 1 przeznaczają się na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
 3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wносить po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy – „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.
 4. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ V. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 49.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wносить po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.

DZIAŁ VI. ZASADY USTANOWIENIA SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALI

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem

umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty długów czynszowych związanych z tym lokalem,,
 - 2) spłaty wartości mieszkania ustalonej na podstawie zasad określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku (art. 4 i 6) o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, dla członków, którzy otrzymali przydział na lokal z przedsiębiorstwa.
 - 3) Wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a wartością wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt 1 – dla pozostałych członków.
2. Wpłatę różnicy, o której mowa w ust.1 przeznacza się na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni,
 3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

DZIAŁ VII. NAJEM LOKALI

§ 51.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne, pełnoletnie, o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu.

§ 52.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 53.

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 54.

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

DZIAŁ VIII. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 55.

Wkładem mieszkaniowym jest wniesiona przez członka lub osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy, kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy lokalu).

§ 56.

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu, jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dniu przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 55 Statutu.
3. Przepisy w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wpłaconego innej osobie, o której mowa w § 42 ust. 2 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy waloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
6. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalnającego mieszkanie z równowartości, o której mowa w pkt 1 potrąca się waloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.

§ 57.

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 55 i § 56 statutu.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§ 58.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartości każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową lokalu z uwzględnieniem art. 229 Prawa Spółdzielczego.

§ 59.

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku, do którego wygasło własnościowe prawo, równy jest wysokości wniesionego wkładu budowlanego przez członka obejmującego dany lokal. Z równowartości potrąca się część wkładu i kredytu wraz z odsetkami.

§ 60.

Wkład członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 58 statutu.

§ 61.

Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 58 statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

DZIAŁ IX. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 62.

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą śmierci jednego z małżonków, zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w ustawie „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”.

ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 63.

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba, że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczną, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.

2. Nabywca może w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1 liczy się od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczną.

§ 64.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 233 § 1 Prawa Spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 65.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni należności:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wkładu budowlanego.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 – 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 66.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 67.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1). Z tytułu udziałów w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,

- 2). z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3). Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
 - 4). Z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3. miesięcy od dnia członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wpłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

CZĘŚĆ III. ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 68.

Organami Spółdzielni są:

- **Walne Zgromadzenie,**
- **Rada Nadzorcza,**
- **Zarząd.**

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

§ 69.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30. czerwca każdego roku.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1). Rady Nadzorczej,
 - 2). Co najmniej 1/3 ogółu członków Spółdzielni.
4. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia Członków wnoszą o umieszczenie w porządku obrad konkretnej sprawy, winni wystąpić z tym żądaniem do Zarządu w terminie 30. dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków.
5. W czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się przedstawicieli oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
6. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków, Zarząd zawiadamia ogół członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 70.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 69 ust. 6.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
3. W podejmowaniu uchwał biorą udział tylko członkowie Spółdzielni. Każdy członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady spółdzielczości, i Zarządu Spółdzielni, nie będący członkami, a także zaproszeni goście.
5. Do wyłącznej właściwości Walnego zgromadzenia należy:
 - a). uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, oraz społecznej i kulturalnej,
 - b). rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkowi Zarządu,
 - c). rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - d). podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
 - e). podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - f). oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - g). rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - h). uchwalanie zmian Statutu,
 - i). wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
 - j). podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji,
 - k). podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, oraz występowanie z nich,
 - l). podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - m). Wybór delegatów za zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie Członków zdolne jest do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 30 członków Spółdzielni..

§ 71.

1. Walne zgromadzenie Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Przedstawiciele dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,

- Asesor

i przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Walne zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw porządkiem obrad.

3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona:

1) 2 – 3 osobową Komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest:

- sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne,
- zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego walnego zgromadzenia członków,
- obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
- wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.

W skład komisji nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej w związku z przyjmowaniem przez WZCz sprawozdania Rady Nadzorczej.

2) 2 – 3 osobową Komisję uchwał i wniosków do rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał, w celu przedkładania ich Walnemu Zgromadzeniu Członków,

3) inne komisje w razie potrzeby

4. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który powinien być podpisany przez członków komisji. Przewodniczący komisji przekazuje go Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia członków.

5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu członków.

6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.

9. Przedstawione projekty Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.

10. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

12. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący zebrania, Sekretarz oraz Asesor. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez cały czas jej istnienia.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 72.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 73.

1. Rada składa się z od 3 do 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady trwa trzy lata.
3. Kadencja Rady trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków, na którym ogłoszono jej skład do Zwyczajnego Zgromadzenia Członków odbytego po trzech latach.
4. Do Rady Nadzorczej winny kandydować, w miarę możliwości, osoby posiadające przygotowanie merytoryczne.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorstw, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
6. Członkowie Rady Nadzorczej prowadzący działalność gospodarczą lub zasiadający w Zarządach czy Radach Nadzorczych firm, nie mogą otrzymywać zleceń na wykonywanie wszelkiego rodzaju prac na rzecz Spółdzielni.

§ 74.

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na zebraniu, podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem.
3. Komisja przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób.

§ 75.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. O ilości kandydatów do skreślenia (aby głos był ważny) informuje każdorazowo Przewodniczący Zebrania, przedstawiając zasady głosowania.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjno – mandatowa i sporządza protokół ze swoich czynności, a Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych.

7. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 76.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w terminie 7. dni po odbytych Walnym Zgromadzeniu Członków, w celu ukonstytuowania się, zwołuje Przewodniczący WZCz i prowadzi je do chwili wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej uchwała Walne Zgromadzenie Członków.

§ 77.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce wchodzi członek który w wyborach do Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu uzyska najwyższą liczbę głosów.
4. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności komisji.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 Prawa Spółdzielczego, dokonuje się wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 78.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności inwestycyjnej, społecznej, gospodarczej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, między innymi poprzez:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem postrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, w granicach uchwalonych przez WZCz.
4. Wybieranie biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.
5. Podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowanie zmian.

6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki i ocenę zestawień zawierających efekty kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni odbywa się zgodnie z zasadami określonymi w statucie.
10. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawie udzielania pełnomocnictwa zgodnie z art. 55 § 1 Prawa Spółdzielczego.
11. Uchwalanie Regulaminu Zarządu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie modernizacji budynków i uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację.
13. Uchwalanie regulaminów użytkowania lokali w domach Spółdzielni, porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego zgromadzenia.
14. Zmianie w trybie nadzoru stawek czynszów i opłat.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa, przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
16. Opiniowanie projektów regulaminów i uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie.
17. Podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni – fakultatywnie (art. 56 § 4 Ustawy „O Prawie Spółdzielczym”).
18. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

§ 79.

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i członków Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 80.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał zwykłą większością głosów. Uchwały Rady są ważne tylko wtedy, gdy co najmniej ½ składu Rady głosowała za ich przyjęciem.
2. Na wniosek członka Rady, w ważnych sprawach pociągających skutki finansowe dla Spółdzielni zarządza się głosowanie imienne. Zasada imiennego głosowania nie narusza postanowień o tajnym głosowaniu.
3. Uchwały Rady rodzące skutki majątkowe zapadają w głosowaniu imiennym.
4. o czasie, miejscu i porządku obrad posiedzenia zawiadamia członków Rady Nadzorczej jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca przewodniczącego, pisemnie lub telefonicznie 14 dni przed terminem posiedzenia. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywać się będą nie rzadziej niż raz na kwartał.

*powinno być
do meldacji
1000 1/2
wskazanie
regulaminu*

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 81.

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy. Stanowi go Prezes, który swą funkcję będzie pełnił na podstawie uchwały o powołaniu.
2. Prezes nie musi być członkiem spółdzielni. W następstwie powołania Rada Nadzorcza zawiera z nim umowę określając bliżej zakres uprawnień Prezesa.
3. Prezes może udzielać pełnomocnictwa szczegółowego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu, jeżeli stwierdzi uzasadnione i udokumentowane zaniedbania w wykonywaniu obowiązków.
6. Z chwilą odwołania Prezesa Zarządu wygasa zawarta z nim umowa.

§ 82

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni.
3. Szczegółowy zakres uprawnień Prezesa Zarządu określa uchwała o powołaniu podjęta przez Radę Nadzorczą.

CZEŚĆ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 83.

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 84.

W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni określa w umowie wysokość wymaganego wkładu mieszkaniowego. do czasu uprawomocnienia się uchwały podjętej zgodnie z art. 42 ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, procentowo do wartości rynkowej.

§ 85.

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

§ 86.

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.