

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WERONIKA"

ul. Armii Krajowej 105 43-100 TYCHY

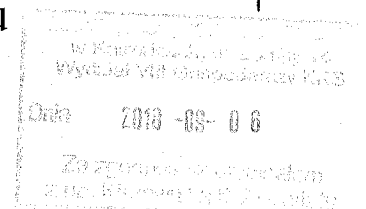
tel. 32-218-60-99, 32-328-65-11

e-mail : biuro@smweronika.pl



STATUT

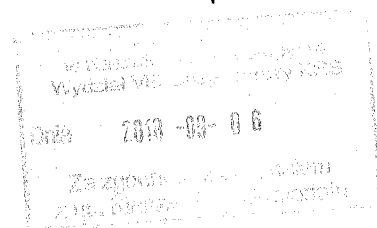
TEKST JEDNOLITY
wprowadzony Uchwałą nr .S./2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej "W E R O N I K A"
w dniu 21 czerwca 2018 roku



Handwritten signature in the bottom left corner.

SPIS TRESCI

	str.
I. Część ogólna	3
Dział 1. Przepisy wstępne	3
Dział 2. Członkowie	4
Rozdział 1. Przystąpienie do Spółdzielni	4
Rozdział 2. Wpisowe i udziały	6
Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział 4. Ustanie członkostwa	9
Rozdział 5. Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze	9
Dział 3. Gospodarka Spółdzielni	10
II. Organy Spółdzielni	2
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	13
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	16
Rozdział 3. Zarząd	20
III. Część szczegółowa	21
Dział 1. Zasady ogólne	21
Dział 2. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
Dział 3. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu	24
Dział 4. Spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu	24
Dział 5. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu	26
Dział 6. Używanie lokali i opłaty	27
Dział 7. Zamiany	29
Dział 8. Sprzedaż i najem lokali	29
DZIAŁ 9. Wkłady na lokale z odzysku i rozliczenia w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu	30
IV. Przepisy końcowe	32



I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "WERONIKA" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy ulica Armii Krajowej 105.
3. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem SM „Weronika” oraz znakiem graficznym.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:
 - a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
 - b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
 - c) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
3. Spółdzielnia realizuje cel i przedmiot działalności, określone w ust. 1 i 2 na podstawie Ustawy "Prawo Spółdzielcze", Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy o własności lokali, innych ustaw oraz niniejszego Statutu w szczególności poprzez:
 - 1) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) nabywanie w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na rzecz osób fizycznych lub prawnych,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych),
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością niestanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów obciążających lokale mieszkalne, poprzez:
 - a) działalność produkcyjną, handlową i usługową
 - b) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej na podstawie umów lub poprzez wejście w związki gospodarcze z osobami prawnymi i fizycznymi oraz podmiotami nieposiadającymi osobowości prawnej w interesie i z korzyścią swoich członków,

Wzrost 178 cm
Ciężar ciała 70 kg
Data 2018-08-06
Za zgodność z oryginałem
Z ul. Kimonilla 30/31/32/33

- c) kumulowanie środków finansowych i nabywanie nieruchomości, w tym gruntowych na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- d) prowadzenie działalności na rynku kapitałowym w celu pomnożenia wolnych środków finansowych poprzez uzyskanie odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i innych papierów wartościowych itp.,
- e) dzierżawę lub najem terenów pozostających w wieczystym użytkowaniu lub zarządzanych przez Spółdzielnię a także innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej, dotyczy to również elementów budynków, oddawanych w celach komercyjnych w najem lub dzierżawę;
- f) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

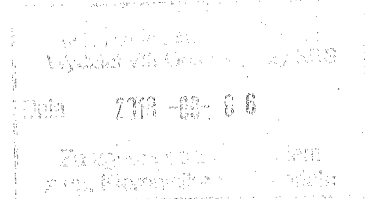
ROZDZIAŁ 1. PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.
5. 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 Zarząd Spółdzielni terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:



- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument przyjęcia do wiadomości powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
 3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
 4. Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 3 nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stał się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017r.
 5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta). Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
 6. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a także nazwiska i imiona, nr-y PESEL osób zgłaszanych do wspólnego zamieszkiwania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, Nr NIP i siedzibę.
 7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji i w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia przekazana w formie pisemnej zainteresowanej osobie.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i

siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

2. Wysokość i ilość wniesionych udziałów, wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, a także wysokość ewentualnego zadłużenia rejestrowana jest w systemie komputerowym stanowiącym integralną część rejestru członków.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 7

1. Osoby, które uzyskały członkostwo (od 9 września 2017 roku) nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Na wniosek członka Spółdzielni dokonuje zwrotu udziału wniesionego przed 9 września 2017r. po ustaniu członkostwa. Udziały zwracane są na podany przez członka adres lub konto w wysokości nominalnej, nie później niż 30 dni od daty otrzymania żądania umożliwiającego wypłatę, zawierającego powyższe dane. Niepodjęte udziały o które nie wystąpił były członek przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ 3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych, osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub ubezwłasnowolnionych, które jednakże mogą głosować za pośrednictwem swych przedstawicieli,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, a także:
 - a) zgłaszania projektów uchwał i żądania ich zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o ile projekt uchwały popiera co najmniej 10 członków w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia,
 - b) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
 - 4) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z

Wzrost 178 cm
Data: 2017-09-06
Za zgodność z oryginałem
Zł. Katarzyna Kuczyńska

- przepisami prawa lub Statutu,
- 5) otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi a także kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni – z wyjątkiem spraw indywidualnych innych członków - w granicach jakich nie narusza to uregulowań ogólnie obowiązujących przepisów prawa oraz zobowiązań umownych. W takim samym zakresie i granicach statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane na stronie internetowej spółdzielni.
 - 6) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów funduszu remontowego nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Prawo to przysługuje również właścicielowi lokalu niebędącym członkiem Spółdzielni,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) przeglądania rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlegało ono jego badaniu oraz protokołów z lustracji, wraz z wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji,
 - 9) do zamiany lokalu na zasadach określonych w statucie, a także prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu,
 - 10) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz na drodze sądowej,
 - 11) do wspólnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
 - 12) do odpłatnego, wyłącznego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, świadczeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą lub na podstawie umowy,
 - 13) prawo do założenia księgi wieczystej w związku z przysługującym mu spółdzielczym, własnościowym prawem do lokalu i obciążenie go hipoteką,
 - 14) prawo do żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni, o ile wniosek taki złoży 1/5 jej członków,
 - 15) prawo do zbycia ułamkowej części spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu.
2. Członkowi Spółdzielni posiadającemu spółdzielcze prawo przysługuje żądanie zawarcia umowy:
- 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.
3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1, oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to umożliwia wydanie członkowi kserokopii tych dokumentów, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 Statutu.

Mn

Wykonanie w dniu 2018-03-06
Za Zarząd: ...
Za Wykonawcę: ...

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
6. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
7. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Za korzyść majątkową nie uważa się prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów powszechnie obowiązującego prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, a także o zdarzeniach mających wpływ na stosunek członkostwa lub wysokość naliczonych opłat za używanie lokalu,
- 3) terminowo i w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywać inne koszty Spółdzielni, w tym:
 - a) opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności za dostawę mediów,
 - b) koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości, a także koszty związane z przeniesieniem własności lokalu (wyrisy, wypisy, itp.) w części przypadającej na lokal;
 - c) odsetki ustawowe za opóźnienie,
- 4) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu,
- 5) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 6) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 7) uiszczać terminowo wymagane należności, w tym opłaty za używanie lokalu lub garażu (miejsca postojowego),
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
- 9) przestrzegać zasad porządku domowego,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 13) na żądanie Spółdzielni 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 oraz w celu dokonania odczytu lub kontroli wskazań urządzeń pomiarowych,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
2. Koszty wydania odpisów dokumentów poza odpisami i kopiami Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów ponosi członek występujący o te odpisy, w wysokości określonej przez Zarząd.

ROZDZIAŁ 4. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
- 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni.
 - 3) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa następuje 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,
 - 6) uprawomocnienia się uchwały właścicieli lokali, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 7) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 8) wykreślenia Spółdzielni z KRS.
3. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za 3-miesięcznym wypowiedzeniem.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
6. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 4 i 5.

ROZDZIAŁ 5. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 11

1. Pisemne wnioski i skargi członków, w tym pocztą elektroniczną, skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a gdy sprawa jest skomplikowana – w

- ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
2. Zarząd po podjęciu decyzji (uchwały) w sprawach między członkiem a Spółdzielnią zawiadamia o niej pisemnie członka wraz z uzasadnieniem i pouczeniem, dotyczącym trybu odwołania w terminie 14 dni od jej podjęcia.
 3. Członkowi przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w przedmiotowej sprawie, w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia.
 4. Organ pierwszej instancji, który podjął zaskarżoną decyzję (uchwałę) może, na wniosek członka, uchylić ją, jeżeli uznał odwołanie za uzasadnione.
 5. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od decyzji (uchwały) Zarządu lub wnioski i skargi kierowane do niej w terminie 3 miesięcy od wpływu do Spółdzielni. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
 6. Odwołania do Walnego Zgromadzenia od decyzji (uchwał) Rady podjętych w pierwszej instancji winny zostać rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostały złożone co najmniej 30 dni przed jego datą.
 7. Decyzja organu odwoławczego, o ile uchwała nie została zaskarżona do sądu jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania uchwały i uchwała nie została zaskarżona do sądu, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
 8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie 1 miesiąca od daty otrzymania uchwały, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

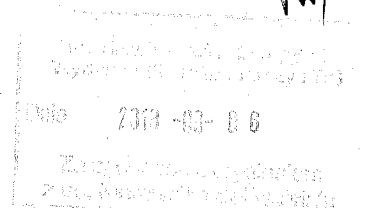
§ 12

1. Za zawiadomienie doręczone rozumie się wysłanie listem poleconym na ostatni, podany przez członka adres, bezpośrednio przekazanie za potwierdzeniem odbioru przez doręczyciela lub przez pocztę elektroniczną. Zawiadomienie zwrócone z adnotacją o nie podjęciu w terminie, ma moc prawną doręczenia.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, na podstawie rocznych planów gospodarczych przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Funduszami, tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,



- 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni na podstawie i w granicach określonych Ustawą i Statutem oraz Regulaminami wydanymi na jego podstawie.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Politykę rachunkowości uchwała Zarząd Spółdzielni.

§ 14

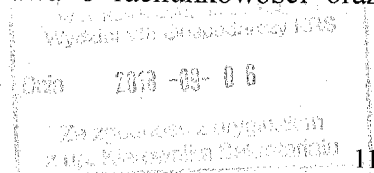
1. Na wynik finansowy Spółdzielni składają się wyniki z podstawowej działalności operacyjnej oraz z pozostałej działalności. Wynik z podstawowej działalności operacyjnej to różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat związanych z eksploatacją i ich utrzymaniem. Po uwzględnieniu nadwyżki lub niedoboru w roku poprzedzającym – przechodzi na rok następny. Wynik z pozostałej działalności obejmuje przychody i koszty pozostałej działalności operacyjnej, innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe; stanowi on zysk netto lub stratę netto.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnych ujęte są w ogólnej kwocie wyniku z pozostałej działalności jako jej element o charakterze zarobkowym. Nie podlegają one jednak podziałowi przez Walne Zgromadzenie, lecz przypadają na rzecz nieruchomości, w której zostały wypracowane. Pozostała część zysku netto stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie z przeznaczeniem na cele statutowe. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego.

§ 15

1. Zatwierdzanie planów gospodarczych jako czynności przekraczających zwykły zarząd dokonuje się z uwzględnieniem odpowiednio przepisów Ustawy o własności lokali.
2. Uchwały w granicach udziałów posiadanych przez Spółdzielnię, odpowiadających spółdzielczym, lokatorskim prawom do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczym, własnościowym prawom do lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Uchwały te w dalszej kolejności poddawane są pod głosowanie właścicielom lokali z danej nieruchomości osobiście, e-mail lub elektronicznie na stronie www.
4. Uchwały wchodzi w życie po uzyskaniu większości 50% + jeden udział w danej nieruchomości, Wyniki głosowania podawane są do wiadomości wszystkich użytkowników lokali poprzez pisemną informację do skrzynek EURO lub wysyłane na podany adres korespondencyjny.
5. Tryb określony w ust. 1-4 dotyczy także innych spraw przekraczających zwykły zarząd, poddawanych pod głosowanie.

§ 16

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy, w szczególności Ustawa o rachunkowości oraz przepisy podatkowe.

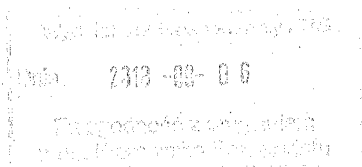


2. Rada Nadzorcza może określić w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami – w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Organami Spółdzielni są :
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, dla stwierdzenia ważności głosowania, uwzględnia się wszystkie oddane głosy (tj. za, przeciw, wstrzymujące się oraz głosy nieważne w głosowaniu tajnym). Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Każdy członek organów Spółdzielni w ich głosowaniach ma tylko jeden głos.
4. W przypadku równej ilości głosów oddanych za i przeciw Uchwale, nie zostaje ona podjęta. Reasumpcja głosowania jest niedopuszczalna.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem lub członkiem Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
7. Członek Zarządu lub Rady albo likwidator, działający na szkodę Spółdzielni, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
8. Członek Zarządu Spółdzielni albo likwidator, niezgłaszający wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
9. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy „Prawo Spółdzielcze”:
 - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzeniapodlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
10. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
11. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.



ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 18

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 19

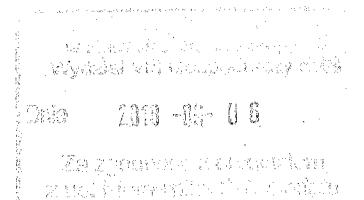
1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie odbędzie się w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać projekty uchwał lub zażądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, jeżeli wniosek w tej sprawie złożą Zarządowi w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 14 dni przed terminem zebrania. Liczy się data doręczenia albo stempla pocztowego, w przypadku zawiadomienia pocztą.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie dostarczonym do ich skrzynek EURO co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia 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.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości ogółu członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach do 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 21

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,

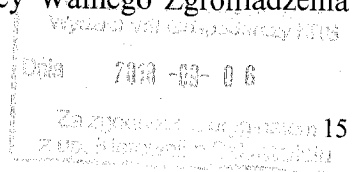


- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady,
 - 11) uchwalanie zmian Statutu,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) podejmowanie uchwał o utworzeniu innych organizacji gospodarczych oraz zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 15) uchwalanie Regulaminu pracy Rady Nadzorczej,
 - 16) wybór członków Rady Nadzorczej,
 - 17) odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
2. Określone w w/w ust. 1 pkt. 5 uprawnienie dot. zbycia nieruchomości nie dotyczy przypadków ustanawiania odrębnej własności lokali, zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
 3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
 4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
 5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
 6. Uchwały podejmowane są większością głosów z wyjątkiem zmiany Statutu Spółdzielni, połączenia Spółdzielni, zbycia nieruchomości oraz odwołania członka Rady Nadzorczej, które wymagają większości 2/3 obecnych na Walnym Zgromadzeniu a także uchwały o likwidacji Spółdzielni, która wymaga większości $\frac{3}{4}$ głosów obecnych na 2-ch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępnie co najmniej 2-ch tygodni.
 7. Uchwały podejmowane są jawnie, z wyjątkiem wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.
 8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
 9. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

10. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
11. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
12. Członek zarządu oraz pracownik spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
14. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady lub wyznaczany przez Radę jej przedstawiciel, który kieruje obradami Walnego Zgromadzenia i podpisuje protokół.
2. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) co najmniej dwuosobową komisję mandatowo - skrutacyjną, której zadaniem jest sprawdzenie, czy listy obecności członków są kompletne, dokonywanie obliczania wyników głosowania jawnego lub tajnego, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) co najmniej dwuosobową komisję uchwał dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym projektów uchwał celem przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
3. Z czynności każdej komisji sporządza się protokoły, które podpisują ich członkowie.
4. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
5. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje dyskusją, udzielając głosu:
 - 1) kompetentnej osobie w celu przedstawienia sprawy zamieszczonej w porządku obrad,
 - 2) osobie, której sprawa dotyczy - poza kolejnością,
 - 3) członkom - w kolejności zgłaszania się,
 - 4) członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osobom przez te organy zaproszonym - poza kolejnością,
 - 5) w sprawach formalnych (w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania) - poza kolejnością.
6. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo odebrać głos lub odmówić jego udzielenia osobie, która w danej sprawie już przemawiała, a także ograniczyć czas trwania jej wystąpienia, chyba że członkowie w głosowaniu postanowią inaczej.
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, zaś przewodniczący poddaje je pod głosowanie jawne. Głosowanie w sprawie absolutorium dla członków Zarządu przeprowadza się osobno dla każdego z nich.
9. Sprawy nieobjęte niniejszym Statutem rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



- zgodnie z Ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania, chyba że członkowie w głosowaniu zdecydują inaczej.
10. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
 11. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
 12. Uchwały dotyczące ogółu członków wywiesza się na okres co najmniej 6 tygodni w siedzibie Spółdzielni i publikuje na jej stronie internetowej, a uchwały dot. poszczególnych członków - doręcza za potwierdzeniem lub przesyła listem poleconym.
 13. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 14. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 15. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
 16. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
 17. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
 18. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 19. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia doręczonego za potwierdzeniem lub przesłanego listem poleconym albo e-mail nie później niż w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
 20. Zawiadomienia o podjętych uchwałach dokonuje się poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
 21. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
 22. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 23

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie proporcjonalnie do ilości i spośród członków posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości wg zasad określonych jn.:
 - 1) z nieruchomości obejmującej budynki położone przy ul. Witosa 8, 10-14, 16-20, 22, 24, 26-32, 34-38 Walne Zgromadzenie wybiera jednego członka;
 - 2) z nieruchomości obejmującej budynki położone przy ul. Wieniawskiego 4-6, 10-12 Walne Zgromadzenie wybiera jednego członka;
 - 3) z nieruchomości obejmującej budynki położone przy ul. Wieniawskiego 14, 16-18, 20,

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]
7302-01-00

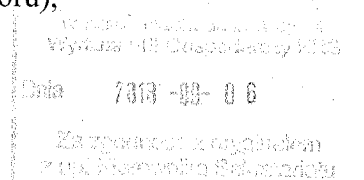
- 22-26, 28, 30, 34, 36-38, 40, 42-46, 48, 52, 54, 56-60, 62, 64 Walne Zgromadzenie wybiera dwóch członków;
- 4) z nieruchomości obejmującej budynki położone przy ul. Hutniczej 25-31, 35, 37-43 i ul. Dymarek 2, 6, 12-18, 22-26, 28, 32, 36, 38 Walne Zgromadzenie wybiera dwóch członków;
- 5) z pozostałych nieruchomości tj. nieruchomości obejmujących budynki położone przy ul. Wieniawskiego 39-41, 51, 87, 68-72, 74-78, 86-88, 90-96, 98-102, ul. Armii Krajowej 95, 97-99 i ul. Hutniczej 48, 50, 56-62 Walne Zgromadzenie wybiera jednego członka.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa - od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, na którym przyjmowane jest sprawozdanie finansowe za rok poprzedni, odbywanego po upływie dwóch pełnych lat kalendarzowych. Sprawozdanie z działalności za poprzedni rok kalendarzowy na tym Walnym Zgromadzeniu składa ustępująca Rada Nadzorcza.

§ 24

- Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
- Kandydaci na członków Rady Nadzorczej wyrażają swą zgodę na kandydowanie osobiście na Walnym Zgromadzeniu lub pisemnym wnioskiem złożonym osobiście w Spółdzielni, najpóźniej na trzy dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Nie można kandydować do Rady Nadzorczej na trzecią, kolejną kadencję. Ilość kandydatów jest nieograniczona. Po zamknięciu listy sporządzane są karty wyborcze z kandydatami umieszczonymi w porządku alfabetycznym z oznaczeniem nr nieruchomości, w której zamieszkują.
- Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
- Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia, (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zebrania.
- Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nieskreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc do obsadzenia w Radzie.
- Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
- Do Rady wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, z uwzględnieniem zasad proporcjonalności wyboru członków Rady z danej nieruchomości, o których mowa w § 23 ust. 1.
- Jeśli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą ilość głosów, a powoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc do obsadzenia w Radzie, przeprowadza się drugą turę głosowania, umieszczając na kartach wyłącznie tych kandydatów i zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§ 25

- Przed upływem kadencji, utrata mandatu członka Rady Nadzorczej może nastąpić w przypadku:
 - odwołania większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie - z jednej z n/w przyczyn (głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w trybie analogicznym do jego wyboru),
 - uchylanie się od udziału w pracach Rady,



- b) opuszczenie więcej niż 5 posiedzeń Rady w okresie od ostatniego Walnego Zgromadzenia,
 - c) naruszenie Statutu Spółdzielni lub zasad współżycia społecznego,
 - d) naruszenie zakazu konkurencji, przy czym rozumie się również przez to odpłatne wykonywanie wszelkich robót, prac lub usług na rzecz Spółdzielni i podmiotów zarządzanych bądź administrowanych przez Spółdzielnię, w ramach prowadzonej przez członka Rady lub jego najbliższej rodziny działalności gospodarczej, w dowolnej formie prawnej.
- 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni, stosownie do § 10 Statutu.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji - innego członka Rady Nadzorczej z uwzględnieniem zasady, o której mowa w § 23 ust.1. Do tego czasu Rada Nadzorcza może działać w zmniejszonym, nie więcej jednak niż o 2/7 składzie.
 3. W/w warunek liczebności Rady obejmuje również jej członków - zawieszonych uchwałą Rady w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu konkurencyjności.
 4. W przypadku utraty lub zawieszenia mandatu przez ponad 2/7 składu - Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w terminie do sześciu tygodni od tego zdarzenia.
 5. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia zakazu konkurencji, najbliższe Walne Zgromadzenie ustosunkowuje się do powyższego.

§ 26

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium Rady z zadaniem organizowania pracy Rady w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie Rady zostali wybrani na kolejną kadencję.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności z-ca Przewodniczącego Rady co najmniej raz na kwartał, przekazując członkom Rady porządek posiedzenia wraz z niezbędnymi materiałami co najmniej na 7 dni przed terminem obrad. W szczególnie pilnych sprawach posiedzenie Rady może być zwołane z pominięciem w/w terminu z proponowanym porządkiem obrad.
4. Z pisemnym wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady może wystąpić do Prezydium Rady Zarząd. W takim przypadku Przewodniczący Rady zwołuje posiedzenie Rady w terminie 7 dni od otrzymania wniosku.
5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi dla:
 - 1) Przewodniczącego Rady 50 %
 - 2) Zastępcy Przewodniczącego 40 %
 - 3) Sekretarza Rady 40 %
 - 4) Przewodniczących stałych Komisji Rady 40 %
 - 5) pozostałych członków Rady 30 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie to nie przysługuje, jeśli członek Rady nie był obecny na żadnym posiedzeniu Rady lub posiedzenie to nie odbyło się w danym miesiącu w ogóle. Za udział w pracach komisji Rady lub posiedzeniu Prezydium

dotatkowe wynagrodzenie nie przysługuje. Za udział w posiedzeniu zwołanym w celu ukonstytuowania się nowej Rady wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 27

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych w granicach udziałów posiadanych przez Spółdzielnię,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem 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) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o skierowanie w trybie procesu żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, (...)
 - 10) podejmowanie uchwały o zwiększeniu obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
 - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) wybór i ustalanie warunków umów o pracę z członkami Zarządu,
 - 13) odwoływanie i rozwiązywanie umów z członkami Zarządu.
2. Ponadto Rada Nadzorcza uchwała n/w regulaminy obowiązujące członków Spółdzielni:
 - 1) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 2) Regulamin używania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 3) Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali

NM

2018-03-06
Zarząd Spółdzielni
ul. ...

- oraz rozliczenia z członkami zwalnającymi lokale,
- 4) Regulamin pracy Zarządu,
 - 5) Regulamin określający zasady i tryb przeprowadzania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.
 - 6) Regulamin gospodarki Spółdzielni, tworzenia i gospodarowania funduszami.
3. Akceptacji Rady Nadzorczej wymaga:
- 1) udzielenie w trybie Art. 18 USM prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego a także wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o podjęcie Uchwały w sprawie zbycia lokalu użytkowego lub nieruchomości gruntowej;
 - 2) zawarcie umowy najmu (dzierżawy) lokalu użytkowego, w którym najemca (dzierżawca) zamierza dokonać inwestycje w środki trwałe Spółdzielni,
 - 3) udzielenie przez Zarząd jednemu z jego członków pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni,
 - 4) zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.
4. Rada Nadzorcza, o ile zachodzi taka potrzeba, wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni a także Związek Rewizyjny przeprowadzający lustrację.
5. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
6. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
7. Uprawnienie to określone w ust. 6 realizowane jest przez osoby zobowiązane na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 28

1. Zarząd składa się z dwóch Członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni, winien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy, wykształcenie wyższe oraz wiedzę fachową niezbędną do pracy w Spółdzielni. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wiedzę i umiejętności niezbędne do kierowania i organizowania pracy spółdzielczości mieszkaniowej
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza odwołuje członków Zarządu. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą następuje w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów.

§ 29

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.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
4. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni, po uzyskaniu uprzednio zgody Rady Nadzorczej. W takim przypadku pełnomocnik ten jest Kierownikiem Zakładu Pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.

2020 2377-02-06 Nh

5. Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych innym osobom.
6. Zarząd może zaskarżać do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu.
7. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni zamieszczają swoje podpisy.
9. Uchwały Zarządu wymaga:
 - 1) przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) ustalenie opłat w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy oraz zaliczek w opłatach na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni,
 - 3) odstąpienie od dochodzenia w części lub w całości odsetek ustawowych od zaległości w opłatach.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE

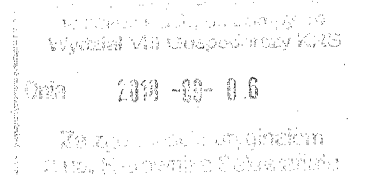
§ 30

1. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zawartej umowy ze Spółdzielnią, może uzyskać, w przypadkach określonych w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych i Statucie:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (nie dotyczy osoby prawnej),
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
3. Dotychczasowe przydziały lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali oraz umowy o przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe, wydane przed wejściem w życie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zachowują moc.
4. Powierzchnia użytkowa lokali, to powierzchnia określona w pierwotnym (lub w skorygowanym) przydziale danego lokalu lub w umowie o ustanowienie prawa, o których mowa w ust. 1 i 3.

DZIAŁ 2. SPÓLDZIELCZE, LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 31

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.



3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 48 Statutu
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 35

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

NH

momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM.

§ 36

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

DZIAŁ 3. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 37

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 kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni, w szczególności związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal,
 - 3) wpłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa pomocy ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust.1, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego dokonuje się przeniesienia własności lokalu tj. m.in.:
 - 1) koszty poniesione w związku z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - 2) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 3) ewentualne opłaty skarbowe i kancelaryjne oraz administracyjne w części przypadającej na lokal,
 - 4) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz ujawnienia współwłasności w księdze wieczystej nieruchomości,
 - 5) należny podatek VAT od czynności wymienionych w pkt. od 1 do 4.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych - małżonka, dzieci i innych osób bliskich, 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 dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

DZIAŁ 4. SPÓŁDZIELCZE, WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 37

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

24

7010-00-06

Nh

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 38

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 USM. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 39

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

§ 40

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

§ 41

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 48, a także rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 42

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

§ 43

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania

Wzrost 183 cm
Waga 78 kg
Data 2013-03-06
Za zgodą...
100. Nowy Sącz 50-100 01

- z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego Części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
- Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 44

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

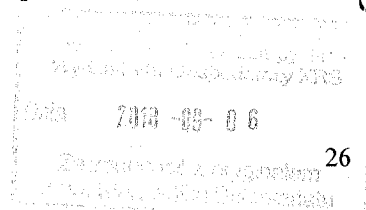
§ 45

Przepisy art.17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17[6], art. 17[7], art. 17[9]_17[13] i art. 17[16]_17[8] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne.

DZIAŁ 5. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO, WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 46

- Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni, w szczególności związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal;
- Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w ust. 1, tj. m.in.
 - koszty poniesione w związku z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu,
 - całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - ewentualne opłaty skarbowe i kancelaryjne oraz administracyjne w części przypadającej na lokal,
 - koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz ujawnienia współwłasności w księdze wieczystej nieruchomości,
 - należny podatek VAT od czynności wymienionych w pkt. od 1 do 4obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu.



3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w ust.1, 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 albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 47

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 48

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, z zastrzeżeniem ust.4 w części niepokrytej pożytkami z tych nieruchomości i innymi dochodami z działalności Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, w części nie pokrytej pożytkami z tych nieruchomości i innymi dochodami z działalności Spółdzielni.
3. Właściciele i współwłaściciele lokali oraz osoby posiadające udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokali, niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w części niepokrytej pożytkami z nieruchomości wspólnych. Właściciele i współwłaściciele nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z innej działalności Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i ogrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy.
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 corocznie planu gospodarczego i zawartych umów o używanie lokali, określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem postanowień Regulaminu rozliczania kosztów i zasad ustalania wysokości opłat za lokale.

6. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie, gaz oraz wodę wraz z odprowadzeniem ścieków (nadpłata bądź niedobór), podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych. Różnica między pozostałymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1–3, a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, których zmiana dotyczy co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Opłaty określone powyżej mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. Spółdzielnia może zawierać umowy cywilno-prawne z użytkownikami lokali na świadczenie na ich rzecz innych usług, nieobjętych opłatami na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w szczególności gdy nie dotyczą wszystkich lokali w danej nieruchomości np. utrzymanie czystości w poszczególnych klatkach schodowych, oświetlenie komórek piwnicznych, założenie i eksploatacja instalacji domofonowej, zbiorowe ubezpieczenie mieszkań itp. Opłaty z tego tytułu nie podlegają procedurze, o której mowa w ust. 7.

§ 49

1. Opłaty, o których mowa w § 48 uiszczą się co miesiąc do 25-go dnia każdego miesiąca, o ile jest to dzień wolny od pracy – w najbliższym dniu roboczym, następującym po tym dniu.
2. Od niewpłaconych należności, o których mowa w § 48, Spółdzielnia przysługują odsetki za opóźnienie. Uchwałę w sprawie częściowego lub pełnego odstąpienia od dochodzenia odsetek podejmuje Zarząd.
3. Członek, właściciel lokalu oraz osoba posiadająca udział we własnościowym prawie do lokalu niebędąca członkiem nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem wydania lokalu osobie uprawnionej. Jeżeli następuje to do dnia 15 włącznie danego miesiąca, osoba ta zobowiązana jest wnieść opłaty za cały miesiąc, natomiast wydanie lokalu po 15 dniu miesiąca zobowiązuje do wniesienia opłaty w wysokości połowy opłat za dany miesiąc.
5. W wypadku przekazania osobie uprawnionej, lokalu do remontu termin do wnoszenia opłat przedłuża się o okres wyznaczony na remont.
6. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z upływem ostatniego dnia miesiąca od przekazania lokalu Spółdzielni, a gdy oddany lokal jest nieodnowiony – po upływie następnego miesiąca od daty przekazania lokalu Spółdzielni.
7. Za opłaty, o których mowa w § 48, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni,
 - a) właściciele i współwłaściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni;
 - b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczym, własnościowym prawie do lokali,
 - c) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu (z wyjątkiem pełnoletnich

zstępnych pozostających na ich utrzymaniu),

- d) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 pkt. c i d ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczym, własnościowym prawie do lokali oraz właściciele i współwłaściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 50

1. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane jest bezpośrednio między osobami: zwalnającą i obejmującą lokal.
2. Jeżeli osoba nowo obejmująca zwalniany lokal nie wyrazi zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, członek zwalnający lokal może to wyposażenie usunąć, a w razie pozostawienia dodatkowego wyposażenia lub jego części nie przysługuje mu roszczenie o zwrot jego wartości ani wobec Spółdzielni, ani osoby obejmującej lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych lub lokali we własności odrębnej zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

DZIAŁ 7. ZAMIANY

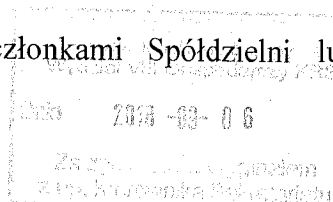
§ 51

1. Zarząd realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „Weronika” a innym członkiem, nawet innej Spółdzielni, którym przysługują lokatorskie prawa do lokalu, w innych przypadkach wymagane jest uprzednie ustanowienie na jego rzecz własności tego lokalu.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu należącego do zasobów gminy lub innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu z dotychczasowym członkiem przez dysponentów tych lokali oraz objęcia lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni zgodnie z dotychczasowym jego statusem prawnym za wyjątkiem lokatorskiego prawa do lokalu dla którego członek winien dokonać uprzednio przeniesienia własności.
3. Zamiana mieszkania, za wyjątkiem przypadku opisanego w ust. 1 wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

DZIAŁ 8. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI

§ 52

1. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu przez nią zakupionych a także znajdujących się w zakupionych w tym celu budynkach.
2. Nabywcami tych lokali mogą być osoby niebędące członkami Spółdzielni lub jej członkowie.



§ 53

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Decyzję o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego, zwolnionego i wolnego w sensie prawnym na najem, podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne mogą być oddawane w najem, jeśli istnieją trudności w oddaniu lokalu na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego. Najemca, w przypadku wielości ofert, jest wybierany w drodze przetargu. Zarząd może ustanowić prawo pierwokupu lokalu na rzecz najemcy wyłonionego w przetargu za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
4. Pierwszeństwo w otrzymaniu najmu lokalu użytkowego, w przypadku pozyskania porównywalnych ofert, mają członkowie Spółdzielni.

§ 54

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.
3. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia, termin jego wpłaty i warunki zwrotu określa Zarząd w umowie.
4. W sprawach nieobjętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy Ustawy Kodeks Cywilny.
5. Postanowienia zawarte w § 53 i § 54 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 55

1. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ 9. WKŁADY NA LOKALE Z ODZYSKU I ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 56

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

WYKAZ WŁASNOŚCI
Data: 2019-05-06
Załącznik nr 1/19m
Zmiana tytułu prawnego do lokalu

NM

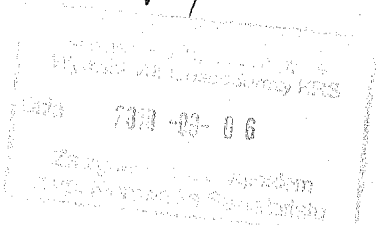
2. Wartość rynkową członek obowiązany jest wnieść w całości przed uzyskaniem prawa odrębnej własności.
3. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Postanowienia ust. 1 do 3 nie stosuje się w razie uzyskania członkostwa i ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 15 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
5. W odniesieniu do członka uzyskującego ponownie tytuł prawny do zajmowanego przez siebie lokalu przyjmuje się, że obowiązek wniesienia wkładu został przez niego spełniony przed datą ustania członkostwa.

§ 57

1. W wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Jeśli Spółdzielnia korzystała z pomocy publicznej lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal.
4. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu obciąża członka, któremu wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
5. W wypadku, gdy stan techniczny lokalu w okresie jego zwolnienia uległ istotnemu pogorszeniu w porównaniu ze stanem na dzień wygaśnięcia prawa, Spółdzielnia dokonuje korekty wyceny wartości lokalu na koszt byłego członka.
6. W wypadku, gdy członek (były członek) nie udostępni lokalu, celem dokonania wyceny wartości lokalu, w wycenie przyjmuje się stan lokalu ustalony w oparciu o dostępne dane.

§ 58

1. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 57, jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
2. Wypłata tych należności następuje w terminie 6 miesięcy od opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata następuje w terminie dwóch miesięcy od zakończenia tego postępowania.
3. Wypłata należności spadkobiercom uzależniona jest od przedłożenia Spółdzielni sądowego stwierdzenia nabycia i działu spadku.
4. W przypadku zgłoszenia przez małżonka, dzieci lub inne osoby bliskie roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stosownie do art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie osoby uprawnionej o wypłatę wkładu lub jego części staje się wymagalne z chwilą ustanowienia lokatorskiego prawa dla jednej z w/w osób.



§ 59

Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej wzajemne roszczenia Spółdzielni, a w szczególności z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu wraz z należnościami ubocznymi, kosztów orzeczenia i wykonania eksmisji.

§ 60

Wycenę wartości lokalu, w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ustanawianiu prawa odrębnej własności lokali, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu - zleca rzeczoznawcy osoba uprawniona na własny koszt.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

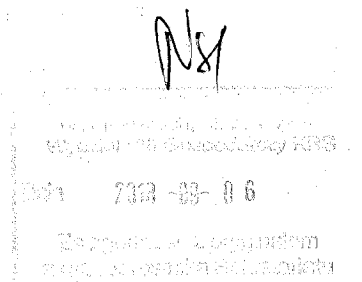
§ 61

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Ustawy „Prawo Spółdzielcze”, oraz innych ustaw.

§ 62

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 21 czerwca 2018 roku Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 01.08.2018. Sygnatura akt **KA.VIII NS-REJ.KRS/21535/18/583**

Halina Szymkowska
/podpis na oryginale/



RADCA PRAWNY
mgr Bogumiła Kapczyńska
17-1126