

STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA SKARPIE”
W POTĘGOWIE**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę „Na Skarpie” w Potęgowie , zwaną dalej Spółdzielnią .

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest lokal przy ul. Witosa 4.
2. Spółdzielnia działa na terenie gminy Potęgowo.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3

1. Spółdzielnia jest członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych i innych związków .
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz :
-ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze(Dz.U.2003 nr188 poz.1848 , Tekst ujednolicony)
-ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych
-oraz niektórych innych ustaw.

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

1/przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach:

- a/lokatorskiego prawa do lokalu.
- b/własnościowego prawa do lokalu.

- 2/przydzielać członkom lub wynajmować innym osoba lokale użytkowe.
3. Spółdzielnia prowadzi swoja działalność samodzielnie.
W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.
- 2/buduje lub nabywa domy mieszkalne , urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe ,
- 3/prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym
- 4/prowadzi działalność społeczno-wychowawczą , świetlice , kluby , czytelnie , biblioteki zespoły artystyczne i kółka zainteresowań ,
- 5/organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia ,
- 6/propaguje zasady racjonalnego urządzania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.

- 4.Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa .
W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych , spółki handlowe i cywilne , a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

II.CZŁONKOWIE

§5

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne .
2. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna , choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych .
3. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie , choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna , jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .

§6

1. Założyciele Spółdzielni , którzy podpisali statut , stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania , przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań statutu.
Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej .
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania , a jeśli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę , ilość zadeklarowanych udziałów , stwierdzenie o jaki lokal , mieszkalny czy użytkowy , ubiega się , oraz dane dotyczące wkładów . Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę , której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel .
3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania członków , przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz mają na uwadze , że liczba członków oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidywanych do budowy w wieloletnim programie Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni :
 - 1/osoby , które nabyły prawo własnościowe do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami e drodze dziedziczenia , zapisu , licytacji lub umowy , jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
 - 2/osoby , której przysługuje roszczenie na podstawie statutu , chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni , a przyczyny , które spowodowały wykluczenie , dotyczą tej osoby ,
 - 3/osoby , której małżonek jest członkiem Spółdzielni ,
 - 4/osoby , której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia , jeżeli deklaracja członkostwa została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.



6. Decyzja o przyjęciu na poczet członków osób , o których mowa w ust.5 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca , a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej . O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji .
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia . Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty jego wniesienia .Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna .

§7

1. Spółdzielnia jest obowiązana w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę określającą kolejność przydziału mieszkania . Kolejność tę powinien określić numer umowy uwidoczniony w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze umów.
2. Kolejność numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi do Spółdzielni w tym samym terenie ustala się kolejności zgromadzenia wymaganego wkładu .
3. Zmiany warunków mieszkaniowych , sytuacji rodzinnej , kategorii /wielkości/ mieszkania , jakie członek chce uzyskać bez rodzaju uprawnień do lokalu /lokatorskie lub własnościowe / zaistniałe po zawarciu umowy określającej kolejność przydziału , nie mogą powodować zmiany jej numeru .

§ 8

1. Z osobą przyjętą w poczet członków , Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem .

2. Z osobą , której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa przydziału lokalu /prawo oczekiwania na przydział lokalu/ Spółdzielnia , przyjęciu jej w poczet członków , zawiera umowę , nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem , który tę ekspektatywę utracił .
3. Z osobą , która była członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej , a która uzyskuje członkostwo w Spółdzielni , zawiera się umowę opatrzoną numerem , jaki wynika z daty przyjęcia w poczet członków Spółdzielni .

§ 9

Szczegółowe zasady zawierania umów określających kolejność przydziału mieszkania oraz prowadzenia rejestru tych umów określa regulamin , o której mowa w § 6 ust.3 .

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

- 1/czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ,
- 2/prawo bo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością ,
- 3/prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami na jego podstawie ,
- 6/prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni ,
- 7/prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji ,

- 8/prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub statutu ,
- 9/prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym do uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie ,
- 10/prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni ,
- 11/prawo do przydziału mieszkania na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu , w trybie określonym w statucie ,
- 12/prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o przykład lokalu użytkowego oraz garażu .
- 13/prawo zawarcia umowy :
- przeniesienia własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ,
 - przeniesienia własności lokalu , do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego .
- 14/prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

§ 11

Członek jest obowiązany :

- 1/ przestrzegać postanowień statutu , regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania ,
- 3/wnieść wpisowe i zadeklarować udziały ,
- 4/wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany , chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka ,
- 5/uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu ,
- 6/zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka ,
- 7dbać o dobro i rozwój Spółdzielni , o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie ,
- 8/uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów ,

- 9/płacić odszkodowania wynikające z regulaminów wewnętrznych Spółdzielni , zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą ,
- 10/pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzenie dokumentacji technicznej o której mowa w ustawie o własności lokali/art.2 ust.5 i 6/ ,
- 11/pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych , na których położone są budynki Spółdzielni ,
- 12/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody ,
- 13/niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych , jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń ,
- 14/udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego .

A .POSTANOWIENIA WEWNĄTRZ -SPÓŁDZIELCZE

§12

- 1.Od uchwały Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14dni od dnia otrzymania uchwały , natomiast wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia , a o sposobie załatwiania wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni

Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała bądź decyzja Zarządu staje się ostateczną

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem , bądź przedstawienie swojego stanowiska wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały lub rozpatrzenia sprawy .

Uchwała Rady Nadzorczej bądź stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w tym odwołaniu jest ostateczne w postępowaniu wewnątrz – spółdzielczym .

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji , bądź wniosku lub skargi członków , członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia . Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu , jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz –spółdzielczym.

B .WPISOWE , UDZIAŁY I WKŁADY

§ 13

1. Wpisowe wynosi 50zł , udziały 150zł
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział , a członek ubiegający się o lokal użytkowy – co najmniej trzy udziały.
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 lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal , a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych / umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy/.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu , o którym mowa w ust. 1 i 2 , rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd oraz umowa o budowę zawarta z członkami.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust.5 stają się natychmiast wymagalne.
Postanowienie to nie obowiązuje , gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka , a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską współwłasnością ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

C. WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 15

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszt budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustalą się dwu - etapowo:
 - 1/ wstępnie- przy przydziale mieszkań , w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,

- 2/ ostatecznie- po końcowym rozliczeniu z bankiem sfinansowania zadania inwestycyjnego.
3. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i kwoty zaliczki na wkład budowlany stosuje się warunki z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania / art. 212 ustawy/.

D.WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE

§ 16

1. Do rozliczania z członkami zwalnającymi mieszkania przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych wskaźnikami przeliczeniowymi, stosowanymi do aktualizacji wartości majątku trwałego- z uwzględnieniem odpowiednich postanowień ustawy.
2. Do aktualizacji wkładu mieszkaniowego przyjmuje się wskaźnik przeliczeniowy właściwy dla roku, w którym członek otrzymał przydział zwalnianego mieszkania. Przy zwrocie należności z tytułu wkładu mieszkaniowego członek otrzymuje kwotę odpowiadającą wkładowi mieszkaniowemu, który obowiązany jest wnieść członek ubiegający się o przydział nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego tej samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu.
3. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie wypłaconej sobie uprawnionej.
4. Członek zwalnający mieszkanie własnościowe otrzymuje równowartość prawa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego .
Równowartość prawa ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany uaktualniony wskaźnikiem przeliczeniowym stosowanym do aktualizacji wartości majątku trwałego.
5. Członek otrzymujący na warunkach własnościowych przydział mieszkania używanego / zwolnione własnościowe lub lokatorskie, wolne w sensie prawnym / wnosi wkład budowlany ustalony według zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu.

6. Zaliczkę na wkład budowlany ustala się:

- 1/ dla członka otrzymującego mieszkanie własnościowe po raz pierwszy,
 - a/ w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących warunków kredytowania mieszkań własnościowych jeśli przydział dotyczy zwolnionego mieszkania lokatorskiego, wolnego w sensie prawnym lub zwolnionego mieszkania własnościowego w przypadku uzyskania przez Spółdzielnię kredytu na zwrot równowartości prawa poprzedniemu użytkownikowi,
 - b/ w wysokości kwoty równowartości prawa zwróconej poprzedniemu użytkownikowi po potrąceniu nie wniesionej części wkładu – w pozostałych przypadkach,
- 2/ dla członka otrzymującego kolejny przydział mieszkania własnościowego w wysokości kwoty równowartości prawa zwróconej poprzedniemu użytkownikowi / po potrąceniu mu nie wniesionej części wkładu/. Zaliczka ta nie może być jednak niższa od kwoty otrzymanej przez członka ze zwolnienia przez niego mieszkania.

E. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 17

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej / i należy tylko do jednej osoby albo do małżonków /.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu należy od przyjęcia nabywcy w poczet członków.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niemożliwe. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego

§ 18

1. Własnościowe prawo do lokalu przydzielone 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 prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności majątkowej.
2. Ustalenie 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.
3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności majątkowej wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed podziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

§ 19

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia w którym przypadło mu prawo do lokalu
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego zaniechanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu.

F. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 20

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków i oboje są członkami Spółdzielni, umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 21

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2/określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ inne zasady wynikające z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa . W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 23

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 przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , o których w § 21 ust. 1 pkt.1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 3/ wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłatą, o której mowa w pkt. 1 i 2.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.

3. Członek ponosi wszystkie koszty związane z umową o przeniesienie własności lokalu a w szczególności:
 - 1/ spłaty wszelkich długów związanych z lokalem,
 - 2/ całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 3/ koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 4/ koszty założenia księgi dl lokalu i wpisu do niej.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt.3 Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.
5. Sposób przeniesienia własności lokalu określi Rada Nadzorcza odrębnym regulaminem.

§ 24

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego zaniechanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 25

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Przepis § 24 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

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

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności o których mowa w § 24 ust.2 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności , o których mowa w § 22 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom , o których mowa w ust.2 , które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu , przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w przypadku, o którym mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę , której członkostwo ustało.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób , o których mowa w ust.3 Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część , zwaloryzowane na zasadach określonych w § 21 ust.2.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o

przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 27

1. Wzajemne obowiązki między Spółdzielnią a członkiem, w zakresie naprawy wewnątrz lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

G. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 28

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
 - 1/ 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,
 - 2/ zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5/ określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6/ terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7/ terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8/ terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez

Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
8. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust.4 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

§ 29

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 30

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu / wyposażenie ponadnormatywne /, nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu mogą być dokonane bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.

2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu , rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd , Zarząd określa które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość , pomniejszoną o koszty zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu , obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa- na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany / § 28 ust.4/.

§ 31

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności , przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu , obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu – nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 32

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem , a w szczególności zbycia lokalu , oddania go w najem albo do bezpłatnego używania , a także do w spół korzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą do pokrywania wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem , a w części przekraczającej te wydatki – przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 33

Odrębna własność lokalu może być ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 34

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. 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.
4. Zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust.4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 35

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.

§ 36

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używana wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 37

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali / w tym pomieszczeń przynależnych/ są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
4. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom.
Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
5. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
Są oni również zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla – w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków, co najmniej 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.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wstąpienie na drogę postępowania wewnątrz- spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 38

1. Do właścicieli lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

H. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 39

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 40

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

2 Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1/ przydzielenie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2/ umożliwienie dwóm / lub kilku / członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 41

1. Potrzebami uzasadniającymi dokonanie zamiany mieszkań są:

- 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
- 2/ względy zdrowotne,
- 3/ niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny,
- 4/ wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni . Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.

2. Zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności.

§ 42

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:

- 1/ wydanie przydziałów mieszkań o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą,
- 2/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
- 3/ przydzielenie mieszkania, do którego spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące członkowi wygasło,
- 4/ przydzielenie nowo wybudowanego mieszkania.

2. Przed dokonaniem przydziałów w ramach zamiany mieszkań Zarząd zasięga opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

3. Listy zamian obejmują członków, o których mowa w ust.1 pkt. 3 i 4.

§ 43

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji samorządu gminy uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez samorząd gminy.

§ 44

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i wzroście wkładów.

§ 45

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin.
Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat w określonej wysokości.

I.UŻYWANIE LOKALI

§ 46

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale .
2. Członek , który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym , może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni .
4. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny .
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu .
6. Członek , któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego , może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni .
Przy udzieleniu zgody postanowienie ust.4 stosuje się odpowiednio .

§ 47

Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.


J.OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 48

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi . Obejmują one koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni , koszty centralnego ogrzewania , dostawy ciepłej wody , koszty działalności społeczno - wychowawczej , opłaty na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi .

2. Ponadto członkowie , którym przysługują lokatorskie prawa do lokali , uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań .
3. Wysokość opłat , o których mowa w ust.1 i 2 , jest ustalona na podstawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi , poniesionymi w danym roku w skali Spółdzielni . Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu , z tym , że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu . Szczególne zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza
4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 49

- 
1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi te lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .
 2. Regulamin ten powinien przewidywać , że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal .
Za urządzenia i wyposażenia ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członkom zwalnającym lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego /po uwzględnieniu kosztów zużycia / , a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę . W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego wypłaca członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostałe wyposażenie ponadnormatywne .

§ 50

1. Opłaty , o których mowa w §48 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 każdego miesiąca .
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu , a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi , a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe .
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie .
Odsetki ustawowe .
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

IV.USTALANIE CZŁONKOSTWA

§ 51

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1/wystąpienie członka ,
- 2/wykluczenie członka ,
- 3/wykreślenie członka ,
- 4/śmierci członka , a w odniesieniu do osoby prawej – w przypadku jej ustania .

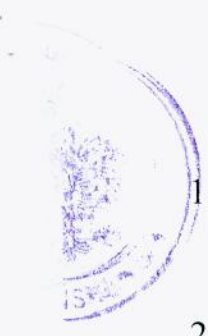
§ 52

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 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia .
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia .

§ 53

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku , gdy z jego winy dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego .
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności , gdy członek :
 - 1/świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom ,
 - 2/poważnie narusza zasady współżycia społecznego ,
 - 3/uporczywie narusza postanowienia statutu , regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni ,
 - 4/uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni , świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień .

§ 54

- 
1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni .
 2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności , gdy członek :
 - 1/nie płaci w terminie wpisowego lub udziałów ,
 - 2/zaspokoił potrzeby mieszkalne poza Spółdzielnią ,
 - 3/wyjechał na stałe za granicę
 - 4/przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.

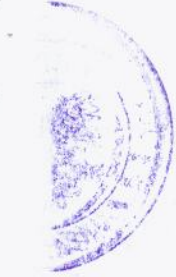
§ 55

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza , po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka .
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zaświadczenia 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 decyzji i doręczenia członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub

przez pocztę listem poleconym .Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia .

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie . Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu , jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem . O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem .

§ 56



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

V.SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKAU

§ 57

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie . W razie , gdy przysługuje ono małżonkom , wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
3. Użytkownik korzystający z lokalu po wygaśnięciu prawa do lokalu po terminie ustalonym w ust. 2 opłaca do czasu opróżnienia lokalu opłatę eksploatacyjną i remontową wg stawek na 1m² powierzchni użytkowej ustaloną na podstawie uchwały kompetentnych organów statutowych o opłatach.

§ 58

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 59

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § poprzedzającym, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu małżonek, dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe razem z byłym członkiem mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi, przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy od chwili śmierci członka, a w innych wypadkach w terminie 5 miesięcy od chwili ustania członkostwa, deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu. W razie gdy spółdzielcze prawo do lokalu wygasło na skutek nie złożenia w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej przez pozostałego przy życiu małżonka / § 58 /, termin ten wynosi trzy miesiące i biegnie od chwili wygaśnięcia prawa.

4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 60

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia 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 wypadku 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 w terminie 6 miesięcy, o których mowa w ust. 1 , biegnie od dnia , w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 61

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od chwili otwarcia spadku , Przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie , złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni ponadto , w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku, wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku podziału spadku. W tym ostatnim wypadku wskazania spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.
3. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku- wraz z dowodem osobistym, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.

4. W razie nie dopełnienia czynności przewidzianych w ust. 1 – 3 lub odmowy przyjęcia spadkobiercy w poczet członków Spółdzielni, prawo do lokalu wygasa.
5. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust.1-4 stosuje się odpowiednio.
6. Własnościowe prawo do lokalu może także wygasnąć w innych wypadkach wskazanych w statucie.

§ 62

W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, chyba że nie dokonują oni czynności przewidzianych w postanowieniach § 61 ust. 1-3, które stosuje się odpowiednio.

§ 63

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w § 57 ust.2

§ 64

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Ponadto, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek:
 - 1/ nie wykonuje w lokalu działalności zgodnie z jego przeznaczeniem i w ciągu 6 miesięcy od dnia w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie podejmie, chyba że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.
 - 2/ wynajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie przydzielony lokal bez zgody Spółdzielni.

§ 65

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

D. ROZLICZENIA Z TITULU UDZIAŁÓW , WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 66

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego- zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 59 ust.2 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. W sytuacji przewidzianej w § 62 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3-4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych.

§ 67

1. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1/ z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego- na dzień ustania członkostwa / wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu /,
 - 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 68

1. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów – w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 5 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 i użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, 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 trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt.2 przed upływem 1 miesiąca o dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

VI.ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 69

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni:
 - 1/ wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym,
 - 2/ do organów Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
 - 3/ do organów Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, które uczestniczą we

władzach wszelkich innych podmiotów mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi lub bycie właścicielami, współwłaścicielami takich podmiotów.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej wielkości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryby zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 70

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne- przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 71

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9/ uchwalanie zmian statutu,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej /wariant dla Spółdzielni, w których Radę Nadzorczą wybiera bezpośrednio Walne Zgromadzenie,
- 16/ ogłoszenie składu Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ co najmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad w Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust.1.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. 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.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1/ 2/3 głosów- dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - 2/ 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - 4/ co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania w sprawie likwidacji spółdzielni, zbycia nieruchomości.


§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 76

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej:
 - 1/ przewodniczący,
 - 2/ sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 77

- 
1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
 3. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 78

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych na Walnym Zgromadzeniu spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat i nie może trwać dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 80

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

§ 81

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenie się mandatu lub śmierci,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.


§ 82

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 83

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.

- 
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4/ podejmowania uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 5/ zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych ,
 - 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynku,
 - 12/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 13/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 14/ uchwalanie poszczególnych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 15/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 16/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 17/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie / § 72 ust.5 /,
 - 18/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 19/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 - 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
 - 21/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.

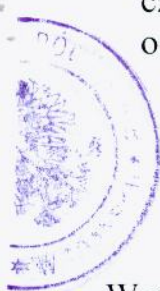
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszystkich sprawozdań i wyjaśnień , przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały i decyzje nie zastrzeżone w ustawie Prawo Spółdzielcze lub dla Walnego Zgromadzenia.

§ 84

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

§ 85



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

§ 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
2. Prezydium Rady Nadzorczej jest uprawnione – w okresach między posiedzeniami Rady Nadzorczej – do podejmowania uchwał w sprawach wymienionych w § 83 ust. 1 pkt. 2 lit. c, pkt. 6 i 8.

§ 87


Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 88

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C.ZARZĄD

§ 89

- 
1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
 2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz 2 letni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej / wariant dla Spółdzielni, w których członkowie Zarządu są zatrudnieni w Spółdzielni/.
 3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium / § 74 ust.1/.
 4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
 5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
 6. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań oraz bilansów i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7/ zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z samorządem gminy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10/ podejmuje decyzje o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności,
 - 11/ zawieranie umów o ustalenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 12/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 13/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 14/ zawieranie umów najmu lokali dzierżawy gruntów.



§ 91

Skreśla się.

§ 92

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 93

1. Oświadczenia woli ze Spółdzielnią składają dwaj członkowie Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona / pełnomocnik /.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 94

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

wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej / uwaga: ograniczenie pełnomocnictwa przewidziane w ust.2 ma charakter fakultatywny, zależny wyłącznie od woli Spółdzielni/.

D. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 95

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnych własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Koszty czynności prac p[przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu / np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp./ obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
4. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust.2i3 określa Rada Nadzorcza.

§ 96

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto- księgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 97

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 98

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1/ fundusz na remonty,
 - 2/ fundusz inwestycyjny,
 - 3/ fundusz społeczno-wychowawczy,
 - 4/ zakładowy fundusz socjalny i mieszkaniowy,
 - 5/ fundusz nagród.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 99

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczególne zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- 2/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 100

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 101

Sprawy nie ujęte w niniejszym statucie reguluje Prawo Spółdzielcze oraz regulaminy wewnętrzne organów statutowych Spółdzielni.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 102

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Określenie " Osoba bliska" oznacza : wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, powinowaci w tej samej linii lub stopniu osoby przysposobione oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu.
3.
 - 1/ Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie,
 - 2/ zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie,

- 3/ udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
4. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
5. Do postanowień statutu w zakresie najmu lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego ustawy o najmie i dodatkach mieszkaniowych o ile statut nie stanowi inaczej.
6. Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc, jako swoisty rodzaj umów, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Niniejszy tekst jednolity statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 19 grudnia 2007 roku w związku z nowelizacją wynikającą z ustawy z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 , poz. 873) .

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»Na Skarpie«
76-230 POTEGOWO, ul. W. Witosa 4/7
tel. 811 51 22
NIP 841-10-03-323, REGON 001047213

PREZES ZARZĄDU

Tadeusz Świerczyński

VICE PREZES ZARZĄDU

Mirostlaw Sudołowicz



Za zgodność
d.ia... 3.08.2008.
Sekretarz