

UCHWAŁA NR 9/2018
Walnego Zgromadzenia,
które odbyło się w trzech częściach w dniach
18.06.2018 r., 19.06.2018 r., 20.06.2018 r.

w sprawie: zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie

Działając na podstawie § 39 pkt 11) Statutu Spółdzielni, Kolegium Walnego Zgromadzenia postanawia co następuje:

§ 1

Zatwierdza tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem zarejestrowania Statutu przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego traci moc obowiązującą Statut zatwierdzony uchwałą w dniu 29.11.2007 r. z późniejszymi zmianami.

Załącznik: tekst Statutu Spółdzielni

§ 3

Głosowanie nad projektem uchwały przeprowadzono z następującym wynikiem:

Za uchwałą głosowało: 41 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymała się: 1 osoba

Podpisy Kolegium Walnego Zgromadzenia:

1. Paszkowski Marek

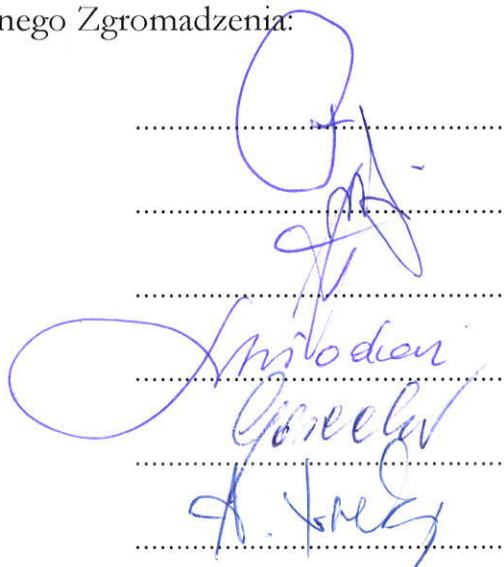
2. Szymkowicz Maria

3. Kabat Ireneusz

4. Włodarz Leokadia

5. Górecki Bogdan

6. Niedźwiedź Alicja



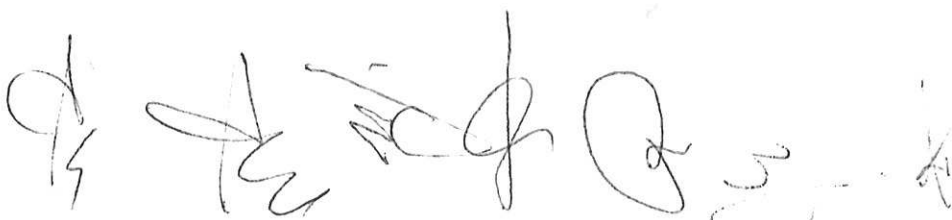
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Załącznik do Uchwały Nr 9/2018
z dnia 25.06.2018 r.

Kolegium Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Jutrzenka” w Łobzie

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JUTRZENKA” W ŁOBZIE

DZIAŁ I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	2
ROZDZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE.....	2
ROZDZIAŁ 2. CZŁONKOWIE.....	3
2.1. Powstanie i ustanie członkostwa.....	3
2.2. Prawa i obowiązki członków.....	7
DZIAŁ II. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE.....	10
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA.....	21
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD.....	26
ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	28
DZIAŁ III. WKŁADY.....	28
DZIAŁ IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU.....	30
ROZDZIAŁ 1. PRAWA DO LOKALU	30
1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	30
1.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	35
1.3. Odrębna własność lokalu.....	37
1.4. Najem lokali.....	41
1.5. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne.....	41
1.6. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu.....	43
ROZDZIAŁ 2. PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI	44
2.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	44
2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	44
ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	44
ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH.....	45
ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH	46
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	47
DZIAŁ VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	49



DZIAŁ I. Część ogólna

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka”, zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Łobez.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

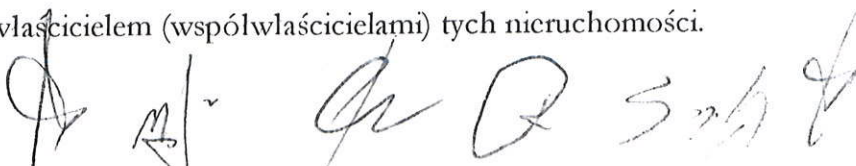
1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze zwanej dalej „prawem spółdzielczym” oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „ustawą”, innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.



3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 2) buduje lub nabywa urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 4) prowadzi samodzielną działalność gospodarczą, w szczególności najem lokali,
 - 5) może prowadzić działalność kulturalno – oświatową na rzecz członków i ich rodzin.
5. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmującą w szczególności:
 - 1) budownictwo,
 - 2) obsługa nieruchomości,
 - 3) działalność rachunkowo – księgową.

§ 6

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacji w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 5 ust. 5.
4. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust. 3 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie działalności.
5. Działania określone w ust. 1 – 3 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

Rozdział 2. Członkowie

2.1. Powstanie i ustanie członkostwa

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3 [2] pkt 5 i 6 ustawy,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 8

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 st. 2 lub 3 ustawy, 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 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba..

§ 9


1. 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.
2. 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.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębne własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, adres oraz numer NIP.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.



§ 12

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. 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 dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 13

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestry:

- 1) rejestr członków: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, adres oraz numer NIP; zmianę tych danych, datę przyjęcia w poczet członków i jego ustania,
- 2) rejestr zadłużeń członków z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i innych zobowiązań wobec Spółdzielni wynoszących co najmniej 2 wymiary naliczeń opłat w formie wydruku komputerowego na koniec każdego miesiąca.

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. O wygaśnięciu członkostwa Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 5 Zarząd zawiadamia osobę w formie pisemnej.

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 [1] ust. 1 i art. 26 ustawy.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 16

1. Członek będący właścicielem lokalu, 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 wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

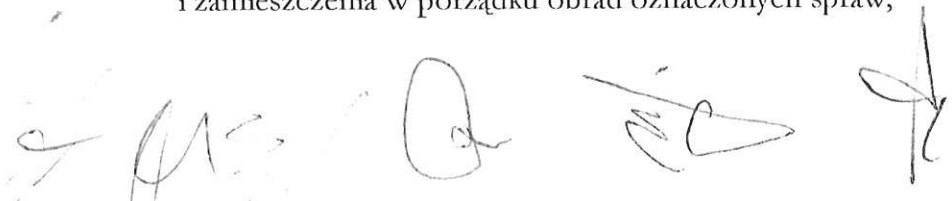
§ 17

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.

2.2. Prawa i obowiązki członków

§ 18

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,



- 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów – nieodpłatnie,
 - 6) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
 - 7) prawo do otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii rocznych sprawozdań, oraz protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszt sporządzenia kopii ustala Zarząd.
 - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 9) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wymogów określonych ustawą,
 - 10) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 11) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.
3. Członek ma prawo kierować wnioski do Zarządu, które powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
 4. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem.
 5. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności czynności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy. Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
 6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.



§ 19

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współzycia społecznego (dobrych obyczajów),
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym Statucie i regulaminach,
- 5) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 9) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych przeglądów – kontroli instalacji wewnętrznych w lokalu (np. gazowych, elektrycznych), oraz przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych z częstotliwością określoną przez Prawo budowlane oraz inne przepisy, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,



- 14) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym Statutem.

DZIAŁ II. Organy Spółdzielni

§ 20

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust 1 pkt 2) i 3), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 21

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek do Rady Nadzorczej lub Zarządu.

5. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności ma być udzielone na piśmie i powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia lub danej części (o ile zostało podzielone), na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika (Prokurenta). Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności musi być sporządzone na piśmie. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia (lub danej części) i zostaje dołączona do protokołu.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
9. 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.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i przekracza liczbę 500 członków, może być podzielone na części.
2. Ilość części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, od 1 do 5.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Ustala się następujące zasady interesów wynikające z zamieszkiwania w określonym obszarze budynków:

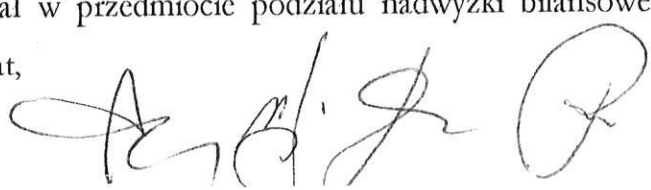
Obszar działania administracji	Grupa budynków	Liczba mandatów
RESKO	Jedności Narodowej 2A-2B Jedności Narodowej 3-4 Jedności Narodowej 33A-33B-33C Borków 6-8-10-12-14 Długa 42-43 Długa 44-45 B. Prusa 12-14-16-18 B. Prusa 27-29-31-33 B. Prusa 55-57-59-61-63 Rynek 14A-14B	2

<p>WĘGORZYNO</p>	<p>Grunwaldzka 24 Jagiellońska 12-12A Kopernika 12-12A-12B Kopernika 14-15-16-17 Os. Słoneczne 26-28</p>	<p>1</p>
<p>ŁOBEZ</p>	<p>Okopowa 18-20-22-24-26 Bema 1-2 Bema 3-4-5 Bema 7-8-8A Budowlana 7-9 Budowlana 11-12-13-14 Mickiewicza 6-7-8 Murarska 1-2 Murarska 8-9-10 Szkolna 9-10-11-12</p>	<p>3</p>
	<p>Niepodległości 10-12-14-16-18 Kom. Paryskiej 3-4-5 Kom. Paryskiej 6-7-7A Kom. Paryskiej 9-10-11 Kom. Paryskiej 12-13-14 Kom. Paryskiej 15-16-17 Kom. Paryskiej 18-19-20 Ogrodowa 4-4A-4B-4C-4D-4E Kościuszki 1-2-3 Kościuszki 4 Kościuszki 5</p>	<p>3</p>
	<p>Orzeszkowej 1-1A-1B-1C-1D Orzeszkowej 2-2A-2B-2C-2D-2E Orzeszkowej 3-3A-3B-3C-3D Orzeszkowej 4-4A-4B-4C-4D-4E-4F Orzeszkowej 5-5A Orzeszkowej 8-8A-8B-8C Orzeszkowej 9-9A-9B-9C Ogrodowa 5-5A-5B Niepodległości 36-38</p>	<p>3</p>

§ 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

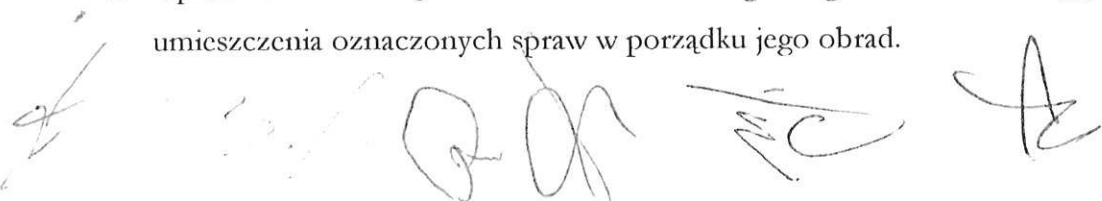
- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną z działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenia sposobu pokrycia strat,

 3/9

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali.
- 6) oznaczanie 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) uchwalenie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

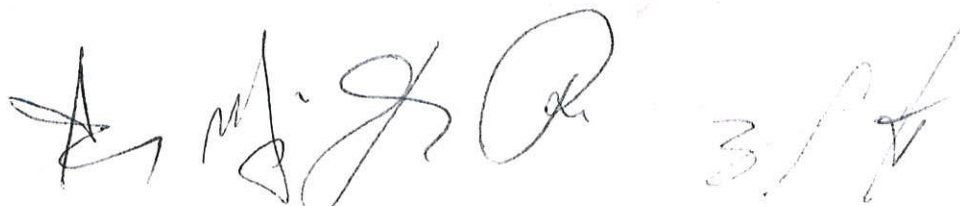
§ 24

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad.



§ 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członka Rady w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
4. Zawiadomienie przekazuje się członkom na piśmie.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części 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 pierwszej części 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Uzupelniony porządek Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

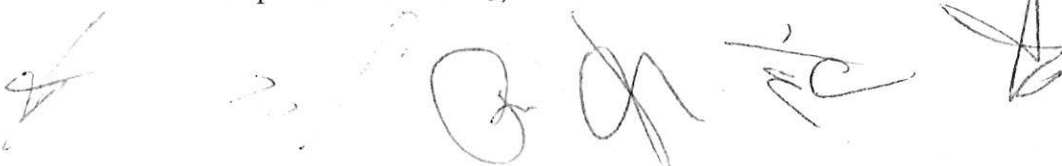


§ 26

1. Walne Zgromadzenie podzielone na części może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 25. Może ponadto zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie, o ile nie zostało podzielone na części, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszelkich uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Warunek, o którym mowa w ust. 4 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
6. 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) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło co najmniej 25% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 27

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.



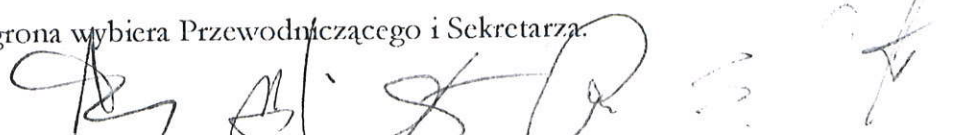
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 28

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane jest odrębne Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia i Sekretarz części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia porządku obrad.
4. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

§ 29

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona następujące komisje:
 - 1) **Mandatowo – Skrutacyjną** w składzie co najmniej 3 lecz nie więcej niż 7 osób, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie czy listy obecności są kompletne,
 - b) dokonanie – na żądanie Przewodniczącego – obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) **Wnioskową** w składzie co najmniej 3 osób – do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad,
 - 3) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna może też pełnić funkcję Komisji Wnioskowej
 - 4) inne Komisje w miarę potrzeb.
2. Każda Komisja ze swego grona wybiera Przewodniczącego i Sekretarza.



3. Z czynności Komisji sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji składają każdej części Walnego Zgromadzenia protokół z czynności Komisji.

§ 30

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
2. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 10 minut. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia może zdecydować o innym czasie wystąpienia.
4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi Przewodniczący może odebrać głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłaszane z podaniem imienia i nazwiska do Komisji Wnioskowej.

§ 31

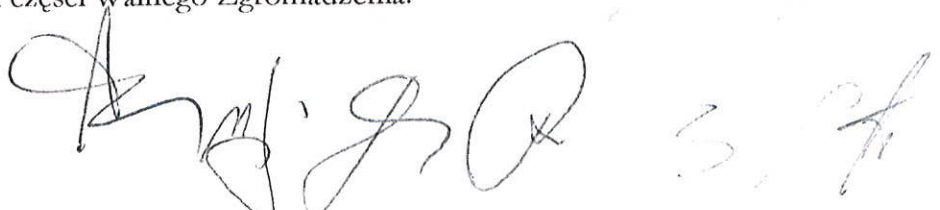
1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 32

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokół z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 33

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.



3. Protokół, o którym mowa w ust. 2, stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 34

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów i przyporządkowane mandatami uwzględniając zasadę interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym obszarze budynków, o którym mowa w § 22.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 25 ust. 6 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 25 ust. 6 Statutu. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata,
 - 2) imienia i nazwiska osób zgłaszających.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej wraz z adresem ich zamieszkania, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydat na członka Rady Nadzorczej musi złożyć oświadczenie o niekaralności, o tym, że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie karne lub administracyjne, nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, nie zalega z opłatami za używanie lokalu lub innymi ustalonymi na rzecz Spółdzielni oraz posiada co najmniej średnie wykształcenie.
8. Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.



9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie.
10. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 35

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Podczas wyboru członków Rady Nadzorczej każda z części Walnego Zgromadzenia dokonuje głosowania na obsadzenie mandatów wszystkich list poszczególnych obszarów wyborczych.
3. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Głosujący na karcie do głosowania zaznacza w kratce znakiem X osoby, na które oddaje swój głos.
5. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą ilość nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej głosów zaznaczonych znakiem X niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, o wyborze decyduje losowanie, które przeprowadza Kolegium po ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
9. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 36

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym



członkom do wiadomości w trybie § 25, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 37

Postanowienia § 34 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 38

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 39

1. Sprawy nie uregulowane w niniejszym Statucie rozstrzyga Prezydium części Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania i obowiązującymi postanowieniami Statutu i Prawa Spółdzielczego.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 40

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 41

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni.
5. Nie może powtórnie kandydować do Rady Nadzorczej na okres kolejnej kadencji członek Rady Nadzorczej, który został odwołany przed upływem kadencji.



§ 42

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Spółdzielni 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.

§ 43

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 45

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – nowego członka Rady Nadzorczej.
2. Do chwili uzupełnienia pełnego składu osobowego, Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w zmniejszonym składzie.

§ 46

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych, w tym określenie wysokości środków na fundusz remontowy,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania 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 innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 6) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 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 lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
- 10) ustalanie części Walnego Zgromadzenia,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 12) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 13) wybór i odwoływanie Prezesa i członków Zarządu,
- 14) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 16) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,



- 17) podejmowanie uchwał w związku z badaniem bilansu pod względem rzetelności, prawidłowości,
 - 18) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 19) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 20) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 21) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 22) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - 25) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 26) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 27) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 28) uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego,
 - 29) uchwalanie innych regulaminów w ramach statutowej działalności.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 47

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 7 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 7 członków Rady.

§ 48

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

§ 49

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący i jego Zastępca, Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest koordynowanie działalności Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 50

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe, w zależności od potrzeb.

§ 51

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

§ 52

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Ryczałty wypłacane są w następującej wysokości (zaokrąglą się do pełnych złotych):
 - 1) dla Przewodniczącego Rady 30 %,
 - 2) dla Zastępcy Przewodniczącego Rady 25%,
 - 3) dla Sekretarza Rady 25 %,
 - 4) dla pozostałych członków Rady 20 %minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.



3. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu. W przypadku nieobecności, wynagrodzenie zmniejszane jest proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń.

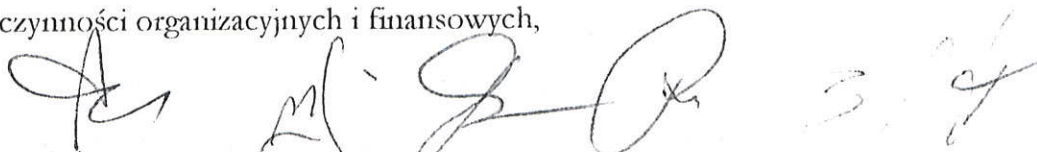
Rozdział 3. Zarząd

§ 53

1. Zarząd Spółdzielni liczy 3 osoby, w skład którego wchodzi Prezes i dwóch członków, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wybór Prezesa i członków Zarządu następuje w drodze konkursu spośród dowolnej liczby kandydatów.
3. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach organizacyjnych.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia z podaniem przyczyn faktycznych i prawnych. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu na odrębną własność do lokalu mieszkalnego,
 - 4) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych bądź użytkowych,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,



- 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
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.

§ 56

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym 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 lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 57

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.



Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 58

1. Członkowie Rady i Zarządu winni wykonywać swoje czynności z należytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada lub Zarząd może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności w danym organie.

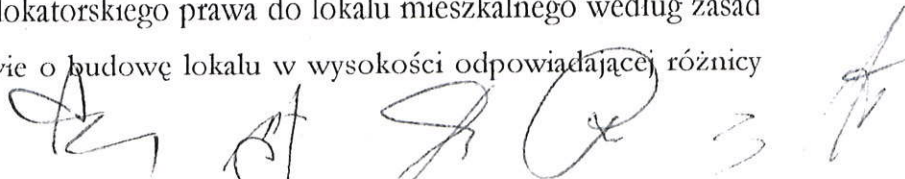
§ 59

1. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Ponadto członkowie Zarządu, pełnomocnicy, prokurent, syndyk albo likwidator odpowiadają karnie za naruszenie przepisów określonych w art. 27²-27⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 267a – 267d Prawa spółdzielczego.

DZIAŁ III. Wkłady

§ 60

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy



między kosztem budowy a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

§ 61

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych, prowadzonych na zasadach członkowskich, Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Koszty budowy mieszkań i wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, co stanowi podstawę do ostatecznego ustalenia wkładów.
3. Przy określaniu wkładu mieszkaniowego, budowlanego i kwoty zaliczki na ten wkład stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.
4. W przypadku realizacji inwestycji na zasadach określonych w § 5 ust. 2 pkt 3) Statutu, decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Zarząd, w ramach uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczego, cena sprzedaży zostaje określona przez Zarząd na podstawie kalkulacji kosztów zadania inwestycyjnego.



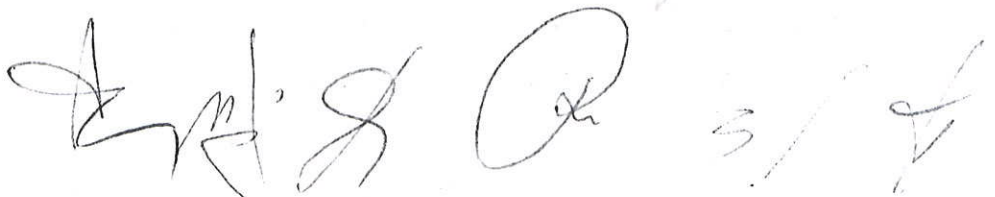
DZIAŁ IV. Tytuły prawne do lokalu

Rozdział 1. Prawa do lokalu

1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, a 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Do ochrony lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkujące przez czas nieoznaczony oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie na warunkach określonych w niniejszym Statucie i przepisach prawa.
7. 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.



§ 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię, rozkład i położenie,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - 7) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - 8) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy.

§ 64

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 63 ust. 1 pkt 1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokal wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.



3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 m-ce naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 65

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli 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, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się w warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, 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.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.

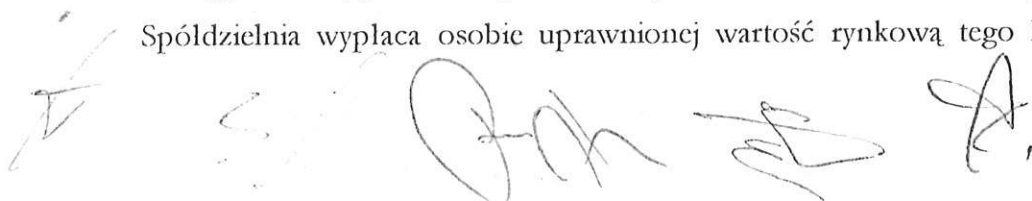


§ 67

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

§ 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 [1] ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w biurze, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. 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 § 67 ust. 2,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca



- osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także o koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4 jest opróżnienie lokalu.
 8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 10. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 11. Członek Spółdzielni zawierający umowę na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

wnosi wymagany wkład mieszkaniowy oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

1.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym przysługuje 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 niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 70

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 prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.



§ 71

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 72

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez ogłoszenia w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

§ 73

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 74

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

1.3. Odrębna własność lokalu

§ 75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego, wygasa określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu.



§ 76

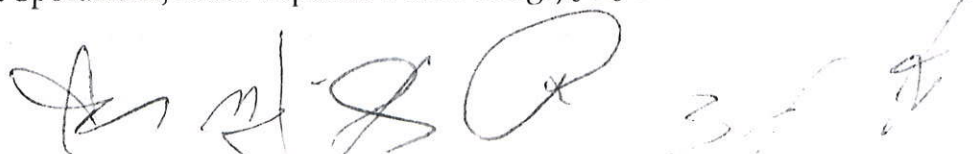
1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności”. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje odrębna własność do lokalu.

§ 78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.



3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 79

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

§ 80

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

§ 81

Zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 3) Statutu, w przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynku wielorodzinnego wraz z garażami lub miejscami postojowymi w celu ich sprzedaży, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

§ 82

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.



2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, 3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 29 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
8. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 3 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
9. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:



- 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

1.4. Najem lokali

§ 83

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 84

Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługują roszczenie o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

1.5. Użytkowanie lokali i opłaty eksploatacyjne

§ 85

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.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
 4. Właściciele 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, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
 5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 7. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-4 ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą rocznym planem przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
 8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, zasilenie funduszu remontowego oraz innych funduszy.

§ 86

1. Opłaty, o których mowa w § 85, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby obowiązane do ich uiszczania co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. W przypadku wystąpienia nadwyżki w wyniku rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat bieżących w danym lokalu, w pierwszej kolejności jest ona przeznaczona na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym wystąpienie nadwyżki, w drugiej kolejności pokrywa ona zaległości w innych opłatach bieżących związanych z lokalem, następnie może zostać przeznaczona na pokrycie należności, które wystąpią w danym miesiącu i miesiącach następnych. Na żądanie uprawnionego nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych.

1.6. Wygaśnięcie tytułu prawnego do lokalu

§ 87

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



Rozdział 2. Przekształcenie praw do lokali

2.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 88

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającego na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
 - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.

2.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

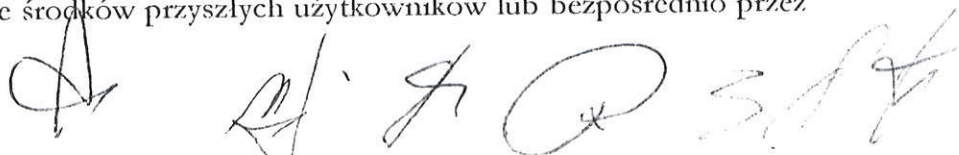
§ 89

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 90

1. Przez dodatkowe wyposażenie rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez



- członków ze środków własnych i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli połączone jest ze zmianami w układzie użytkowo – funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcji.

§ 91

1. W przypadku zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanym stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na wykonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.
3. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu, o ile nie została uwzględniona przy określaniu wartości rynkowej lokalu.

Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych

§ 92

Członek wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przydającej na jego lokal.



§ 93

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi, wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również opłat za używanie lokalu.

Rozdział 5. Rozliczenia z tytułu wkładów budowlanych

§ 94

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstałą różnicą pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany jest z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 95

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu podlegającemu zwrotowi wszelkich wierzytelności przysługującym jej wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.

§ 96

1. W wyniku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu kwota nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.



DZIAŁ V. Gospodarka Spółdzielni**§ 97**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 98

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na dopłaty do funduszu remontowego oraz innych funduszy.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 99

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) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
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 ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.



§ 100

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 101

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 102

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz kolejno z funduszy:
 - 1) udziałowego,
 - 2) remontowego.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz zasobowy.
3. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowych zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 103

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Projekt podziału nadwyżki bilansowej Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.
3. W razie konieczności w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza, na podstawie uchwały, może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów remontowych.

DZIAŁ VI. Postanowienia końcowe**§ 104**

1. W razie likwidacji Spółdzielni należności zaspakaja się w kolejności przewidzianej w odpowiednich przepisach.
2. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów. Wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
3. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Spółdzielnia doręcza pisma i zawiadomienia na adres miejsca zamieszkania członka w jej zasobach mieszkaniowych przez umieszczenie przesyłki w skrzynce pocztowej lub w innej formie zapewniającej skuteczne doręczenie.
2. W przypadku wskazania przez członka adresu dla doręczeń innego niż lokal w zasobach Spółdzielni, członek zobowiązany jest pokrywać koszty doręczeń listem poleconym.
3. Członek jest zobowiązany zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pismo zwrócone na skutek niewykonania tego obowiązku pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia.



§ 106

Sprawy nie uregulowane w Statucie są rozpatrywane zgodnie z obowiązującym prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i z innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 107

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni mocą uchwały Nr 9/2018 Kolegium Walnego Zgromadzenia z dnia 25.06.2018 r.
2. Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu przez Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, traci moc obowiązującą Statut zatwierdzony uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Nr 2/2007 z dnia 29.11.2007 r. z późn. zm.

Podpisy Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni:

1. Paszkowski Marek *Paszkowski Marek*
2. Szymkowicz Maria *Maria Szymkowicz*
3. Kabat Ireneusz *Ireneusz Kabat*
4. Włodarz Leokadia *Włodarz Leokadia*
5. Górecki Bogdan *Bogdan Górecki*
6. Niedźwiedź Alicja *Alicja Niedźwiedź*



Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu
dokonanego w dniu 29 stycznia 2002 r. (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/7820/01/950 KRS 86299) wraz
ze zmianami dokonanymi w dniach: 16-12-2003 r. (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/6572/03/989), 29-
09-2006 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-Rej.KRS/6197/06/241), 09-01-2008 (sygn.. akt SZ.XVII Ns-
Rej.KRS/12959/07/293), 12-08-2011 (sygn.. akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/11139/11/755), 10-09-2018 (sygn..
akt SZ.XIII Ns-Rej.KRS/16017/18/586).



23-11 2018

Sekretarz Sądowy

Agnieszka Pawlaczek

