


**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 2/WZ/2024
Walnego Zgromadzenia SM "NOWA" w Lubinie**

Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS ...188002...
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 22.10.2024r....

Podpis 

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie



**Zmieniona treść Statutu uchwalona przez Walne Zgromadzenie
SM "NOWA" w Lubinie, które odbyło się w dniach 20 i 22 maja 2024 r.**

Spis treści:

I.	Postanowienia ogólne	3
II.	Powstanie członkostwa	4
III.	Prawa i obowiązki członków	6
	A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
	B. Wpisowe, udziały i wkłady	9
	C. Wkłady mieszkaniowe	10
	D. Wkłady budowlane	11
	E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
	F. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13
	G. Prawo odrębnej własności	14
	H. Przeniesienie własności lokalu	17
	I. Najem mieszkań	19
	J. Zamiana mieszkań	19
	K. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków	20
	L. Używanie lokali	21
	M. Opłaty za używanie lokali	21
IV.	Ustanie członkostwa	24
V.	Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu	25
	A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	25
	B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	28
	C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego	29
	D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu	29
VI.	Lokale użytkowe	31
	A. Postanowienia ogólne	31
	B. Zasady budowy lokali użytkowych	31
	C. Opłaty za używanie lokali użytkowych	32
VII.	Organy Spółdzielni	33
	A. Walne Zgromadzenie	33
	B. Rada Nadzorcza	38
	C. Zarząd	41
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	43
VIII.	Gospodarka spółdzielni	44
IX.	Inwestycje mieszkaniowe	45
X.	Zarządzanie nieruchomościami	45
XI.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	46
XII.	Postanowienia końcowe	47



STATUT

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

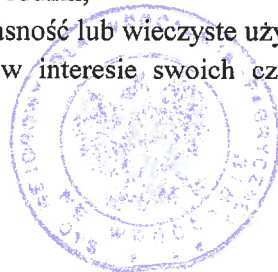
1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "NOWA" zwana dalej spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze zwanej dalej „prawem spółdzielczym,” oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw, oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2.

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Lubin.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa dolnośląskiego.
3. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na zasadach deweloperskich,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni jak również nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 7) prowadzenie działalności gospodarczej, handlowej i usługowej poprzez:
 - a) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
 - b) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, nastawionej na zaspokajanie potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin,
 - c) nabywanie terenów na własność lub wieczyste użytkowanie,
 - d) obrót nieruchomościami w interesie swoich członków oraz na rzecz innych osób fizycznych i prawnych.

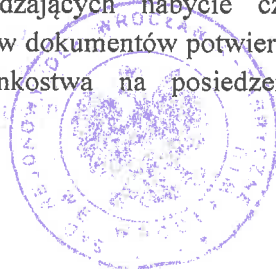


3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

II. Powstanie członkostwa.

§ 4.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3[2] pkt 5 i 6 ustawy,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. 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.
4. 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.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 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 ust. 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,
6. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu okoliczności potwierdzających nabycie członkostwa. Zarząd spółdzielni na podstawie dostarczonych oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu



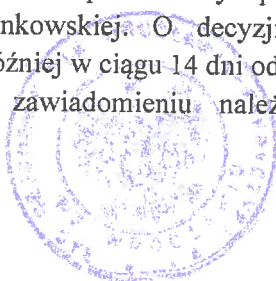
- .w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,

W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W razie niepoinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

8. Postanowienia ust. 7 dotyczą również osób nie będących członkami spółdzielni, a posiadających prawo odrębnej własności, udziału w tym prawie lub udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.
9. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 3 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 5.

1. 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.
2. 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.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
4. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres.
6. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
7. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
8. Właściciele lokali w poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

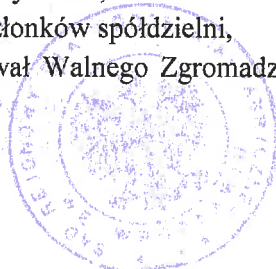
12. Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
 - 6) wysokość wniesionych wkładów,
 - 7) zmiany danych określonych w pkt. 1-6,
 - 8) datę nabycia członkostwa z mocy prawa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 10) Stan zadłużenia członka z tytułu opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

III. Prawa i obowiązki członków.

§ 6.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi spółdzielni przysługuje:
- 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie i zgłaszania projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni,
 - 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
 - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem,

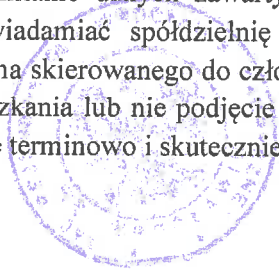


- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikłych ze stosunku członkostwa w sposób i w terminie określonym w Statucie,
 - 10) prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
 - 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni,
 - 12) prawo ubiegania się o założenie w trybie ustawy o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność spółdzielni,
 - 13) uprawnienie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 14) uprawnienie do zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 15) uprawnienie do zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
 - 16) prawo zawierania umów w sprawie budowy lokalu,
 - 17) w przypadku, gdy jest właścicielem lokalu, prawo do korzystania proporcjonalnie do jego udziałów w nieruchomości wspólnej z pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem,
 - 18) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 19) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 20) uprawnienie korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie.
 3. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Procedurę wydawania odpisów i kopii dokumentów oraz wysokość opłat z tym związanych ustali Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

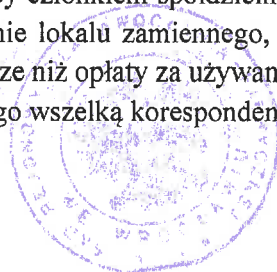
§ 7.

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminach oraz stosować się do uchwał organów spółdzielni,
- 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz zasad korzystania z lokalu,
- 3) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy, chyba, że ubiega się o członkostwo współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 5) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni, a zwłaszcza zawiadamiać spółdzielnię o zmianie adresu zamieszkania. W przypadku nie podjęcia pisma skierowanego do członka w wyniku niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie przesyłki awiza w terminie uznaje się, że pismo zostało doręczone terminowo i skutecznie,



- 6) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz ma obowiązek uczestniczenia w realizacji zadań statutowych spółdzielni,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) uczestniczyć w przypadku posiadania spółdzielczego prawa do lokalu w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 9) uczestniczyć w przypadku, gdy jest właścicielem lokalu w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 10) uczestniczyć w przypadku, gdy oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a od chwili oddania mu lokalu do dyspozycji uiszczać opłaty określone w pkt. 8 albo 9,
- 11) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
- 12) do rozliczania się ze spółdzielnią z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 13) do opróżnienia lokalu wraz z osobami zamieszkującymi w tym lokalu w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu – na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu,
- 14) do ponoszenia nie zrefundowanych przez budżet państwa kosztów związanych ze scaleniem, podziałem nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, prac geodezyjnych,
- 15) zawiadomić spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 16) udostępnić spółdzielni niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 17) udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 18) udostępnić spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
- 19) w przypadku gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 20) jeżeli remont budynku tego wymaga na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba nie będąca, członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie dotychczasowego lokalu,
- 21) podejmować kierowaną do niego wszelką korespondencję i zawiadomienia,



22) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

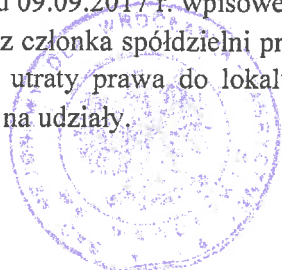
§ 8.

1. Od uchwały podjętej w sprawach pomiędzy członkiem a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane 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 w terminie 14 dni.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty podjęcia, jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręczany jest członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy, o którym mowa w ust. 3 i 4 powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczy 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

B. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 9.

1. Członek spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

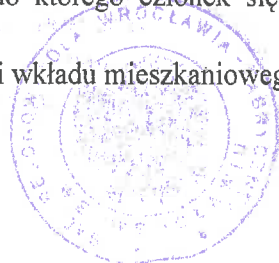


3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginalnych dokumentów stanowiących stwierdzenie nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. 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.
7. 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.
8. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
9. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
10. Wartość rynkową lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

C. Wkłady mieszkaniowe.

§ 10.

- A. 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 wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,



- 6) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - 7) inne postanowienia ustalone przez strony.
- B. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

D. Wkłady budowlane.

§ 11.

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności". Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 12.

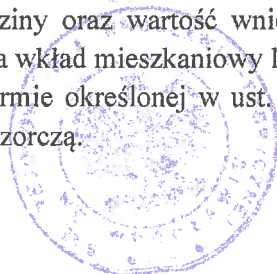
1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z członkami.
3. Spółdzielnia w umowach zawieranych z członkami o budowę lokali określa wstępną wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 13.

Decyzje Zarządu w sprawach określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego, rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

§ 14.

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.



§ 15.

1. Szczegółowe zasady wnoszenia i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych ustala Rada Nadzorcza stosując postanowienia §10 - §15 Statutu, z uwzględnieniem warunków na jakich spółdzielnia korzysta względnie korzystała z pomocy funduszy państwowych i społecznych przy finansowaniu kosztów budowy mieszkań.
2. Zasady, o których mowa w ust. 1 dla nowo rozpoczynanej inwestycji mieszkaniowej ustala się przed przystąpieniem do jej realizacji równocześnie z zasadami rozliczenia kosztów budowy.

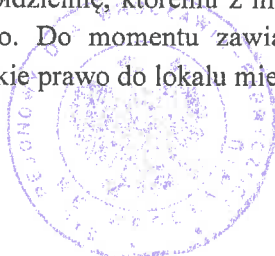
E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 16.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. 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 może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia 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.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
8. 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 17.

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.
- 4. Małżonek, o którym mowa w ust. 2 w umowie przeniesienia własności lokalu zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

F. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 18.

- 1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 19.

- 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
- 2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- 3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
- 4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 20.

Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z odrębną adnotacją o ustanowionych hipotekach.



§ 21.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony lub zobowiązany z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 22.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy, 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, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

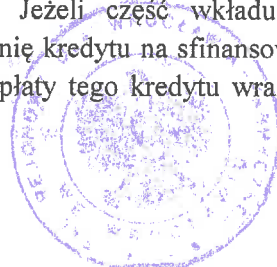
§ 23.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

G. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 24.

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.

§ 25.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §24 ust.1 .
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §24 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §24 ust. 1pkt 1 i 5 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.

§ 26.

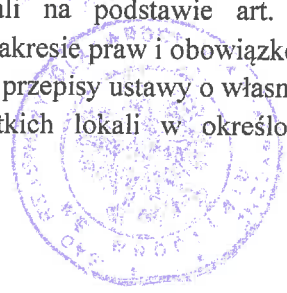
1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności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

§ 27.

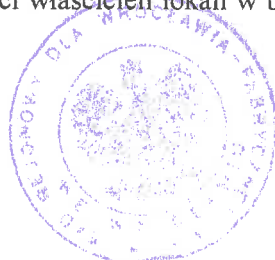
1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość,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

§ 28.

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. 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 praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednie przepisy tej ustawy. Uchwała w tej sprawie nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłączenie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach



- położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
 5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
 6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zapłaty niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
 7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
 8. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali.
 9. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek pocztowych/ podawczych właścicieli lokali.
 10. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
 11. 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 art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r 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.
 12. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust.11, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 11, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
 13. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 11 nie narusza kompetencji organów spółdzielni.
 14. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej.
 15. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.



H. Przeniesienie własności lokalu.

§ 29.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę .
5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
6. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §29, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art.15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art.15 ust.6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
8. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

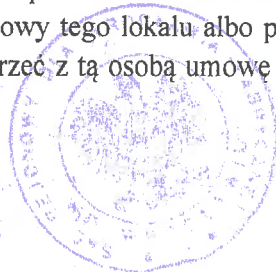


§ 30.

1. Na pisemnie żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających 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, o których mowa w art. 4 ust.1 i 1¹ ustawy.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła na siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do tego lokalu.
6. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym z art. 17¹⁴ lub 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.
8. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 31.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu



po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

- 2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
- 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

I. Najem mieszkań.

§ 32.

Mieszkania mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się ze zobowiązań określonych umową najmu niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem spółdzielni:

- 1) w przypadku wielkości równorzędnych ofert pierwszeństwo zawarcia umowy mają członkowie spółdzielni. Gdy wielkość ofert dotyczy tylko członków spółdzielni decyduje kolejność zgłoszeń ofert,
- 2) prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. W prawach nieuregulowanych w statucie i umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001r. nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
- 3) najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.

Najemcy lokalu stanowiącego własność spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, z wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

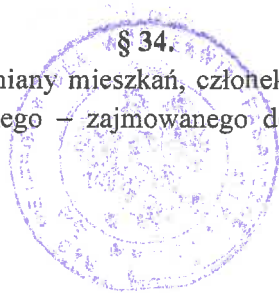
J. Zamiana mieszkań.

§ 33.

- 1. Członkowie spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu Spółdzielni, dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz z członkami posiadającymi własnościowe prawo do lokalu.
- 2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
- 3. Zamiana mieszkań między członkiem spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału na rzecz dotychczasowego członka przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.

§ 34.

- 1. W przypadku spółdzielczej zamiany mieszkań, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zamiennego – zajmowanego dotychczas przez partnera zamiany –



powinien wnieść wkład mieszkaniowy w kwocie należnej dotychczasowemu użytkownikowi lokalu. Ewentualne rozliczenia różnic w kwotach wkładów pozostają do indywidualnych uzgodnień pomiędzy partnerami zamiany.

2. Przesłankami do dokonywania zamian są w szczególności:
 - 1) zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny,
 - 2) względy zdrowotne,
 - 3) niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka lub jego rodziny,
 - 4) inne ważne względy życiowe.
3. Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni, a najemcą lokalu pozostającego w administracji innego dysponenta, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta tego lokalu.

§ 35.

1. Decyzje w sprawie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni. Zainteresowanemu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni o daty otrzymania zawiadomienia o decyzji Zarządu.
2. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno o kategorii nie większej niż suma kategorii mieszkań zwalnianych.

§ 36.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosować należy odpowiednie postanowienia statutu i regulaminu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

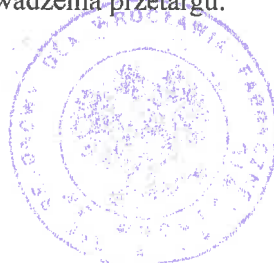
§ 37

1. Za przeprowadzenie zamiany mieszkania spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazową opłatę w wysokości ustalonej w regulaminie.
2. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

K. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków.

§ 38.

1. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, zajmowany dotychczas na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu lub własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
3. Przetarg ma charakter przetargu nieograniczonego, a ogłoszenie powinno zawierać:
 - 1) adres i wielkość lokalu mieszkalnego,
 - 2) cenę wywoławczą,
 - 3) wysokość i termin wpłaty wadium,
 - 4) datę, godzinę i miejsce przeprowadzenia przetargu.



4. Niewpłacenie w terminie wylicytowanej ceny nabycia lokalu lub niepodpisanie umowy notarialnej wynikającej z warunków przetargu, powoduje utratę przez licytanta praw wynikających z przetargu i przepadek wpłaconego wadium.
5. W przypadku powstania sytuacji, o której mowa w ust.4, Zarząd Spółdzielni może złożyć propozycję zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu licytantowi, który zaproponował kolejno najwyższą cenę, nie niższą jednak niż cena wywoławcza, lub ogłosić przetarg ponownie.
6. Postępowanie przetargowe przeprowadza komisja powołana przez Zarząd Spółdzielni, która jest odpowiedzialna za zorganizowanie i przeprowadzenie postępowania zgodnie z ustaloną procedurą i warunkami. Z przebiegu prac oraz czynności przetargowych, komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
7. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny zajmowany dotychczas na warunkach najmu spółdzielnia może zadysponować do zasiedlenia ponownie na warunkach najmu.
8. Szczegółowe warunki dysponowania przez spółdzielnię odzyskanymi lokalami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

L. Używanie lokali.

§ 39.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, 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, osoby te obowiązane są 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.

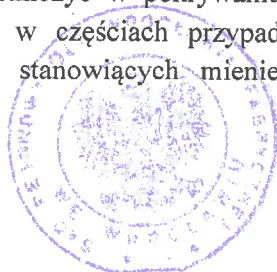
§ 40.

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

M. Opłaty za używanie lokali.

§ 41.

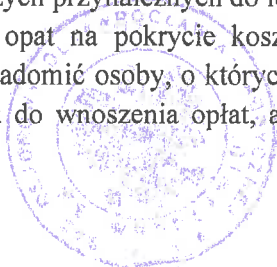
1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie 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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

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. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 lub 3.
5. 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 poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust.1-3, i 5, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty o których mowa w ust.1-3 i 5 wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca, za który przypada należność, natomiast opłatę za zużycie wody zgodnie z terminem na rozliczeniu. Za lokale użytkowe opłaty wnosi się w terminach określonych w dokumentach rozliczeniowych. Spółdzielnia od niewpłaconych w terminie należności nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Naliczanie odsetek następuje metodą kasową, tj. na dzień zapłaty.
10. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
11. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Wygenerowane z systemu informatycznego indywidualne zawiadomienia o zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem są wydrukem komputerowym niewymagającym podpisu i dostarczane są użytkownikom lokali mieszkalnych do skrzynek oddawczych przynależnych do lokalu.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia



miesiąca poprzedzającego ten termin. Przez opłaty niezależne od spółdzielni rozumie się w szczególności opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, wywozu odpadów komunalnych, a także podatki i opłaty publicznoprawne.

- 12. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
- 13. Podstawą naliczenia opłat jest powierzchnia lokalu obliczona zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365. Przeprowadzenie na żądanie lokatora ponownego pomiaru powierzchni lokalu następuje na jego koszt.
- 14. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są zobowiązane wносить wynagrodzenie-odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od spółdzielni.
- 15. Osoby prowadzące w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą zobowiązane są ponosić dodatkową opłatę w wysokości wynikającej z kalkulacji wszelkich kosztów związanych z zakresem i rodzajem tej działalności. Osoby prowadzące działalność gospodarczą w lokalu mieszkalnym zobowiązane są również:
 - 1) zgłosić w formie pisemnej do spółdzielni fakt prowadzenia działalności w mieszkaniu z podaniem daty rozpoczęcia działalności, metrażu przeznaczonego na prowadzenie działalności,
 - 2) zgłosić rodzaj prowadzonej działalności i załączyć wydruk z CEIDG (Centralna Ewidencja i Informacja Działalności Gospodarczej),
 - 3) zgłosić zakończenie działalności lub przeniesienie jej na innych adres w formie pisemnej.
 Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do odmowy wydania zgody na prowadzenie działalności w mieszkaniu, która to działalność w sposób znaczny zakłócałaby spokój innych mieszkańców i byłaby dla nich uciążliwa, a także niezgodna z innymi przepisami prawa.
- 16. Właściciele lokali jak również osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub zajmujące lokal bez tytułu prawnego mają obowiązek składania i aktualizacji oświadczeń o ilości osób faktycznie korzystających z lokalu w celu ustalenia opłat zależnych od liczby osób w tym opłat za wywóz odpadów komunalnych.

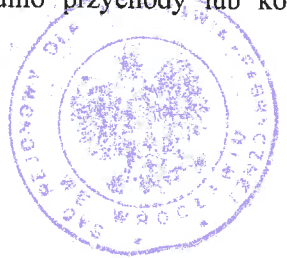
§ 42.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 41 ust. 1-3 i 5,
- 2) ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 43.

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 § 41 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.



§44.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego, ustalania wysokości opłat za lokale oraz obowiązki członków spółdzielni w zakresie napraw lokali, rozliczeń związanych ze zwalnianiem lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 45.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1, nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania członków określa regulamin ustalający obowiązki spółdzielni i jej członków w zakresie napraw bieżących wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych raz zasad rozliczeń ze spółdzielnią przy zwalnianiu lokali.

§ 46.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone spółdzielni - nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
2. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

IV. Ustanie członkostwa.

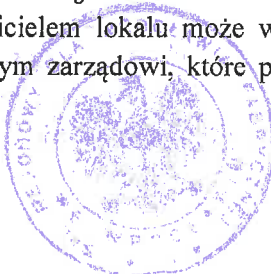
§ 47.

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 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.

§ 48.

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.



2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą zarządu, skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 49.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ 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.

§ 50.

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 51.

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu jej członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 52.

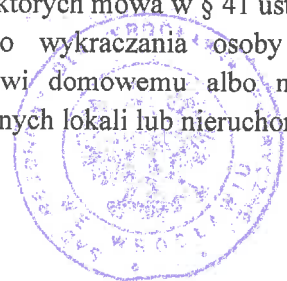
Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu.

A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 53.

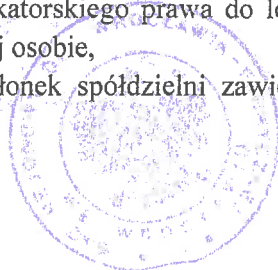
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
 - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa,
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku:
 - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 ust.1 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - b) 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.



3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 41 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.6, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami § 38 statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust. 5 ustawy, spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
8. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
9. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
10. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. 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.

§ 54.

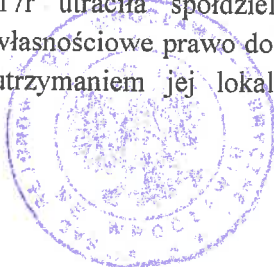
1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) 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 nieopóźnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 41 ust.1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 4. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1.
 6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 55.

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. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust.2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał 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. 41 ust. 1 statutu.
6. Osobie, która przed 09.09.2017r utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem



nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 08.09.2017r. spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

7. Roszczenie, o którym mowa w ust. 6, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 56.

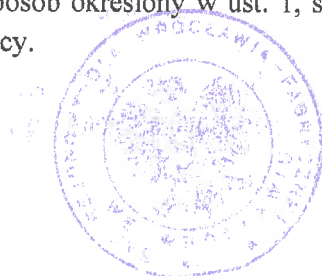
1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto spółdzielni przysługuje prawo potrącenia wszelkich wierzytelności przysługujących spółdzielni wobec członka w tym również opłat z tytułu używania lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy. Jeżeli należność ta jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 57.

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 58.

1. W wypadku, 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.



3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 62 ust. 7 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 59.

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

C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.

§ 60.

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu.

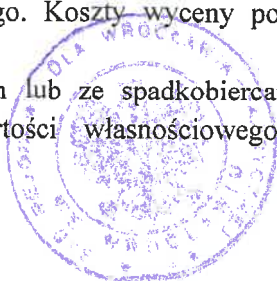
§ 61.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu użytkowego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby, które swoje prawa od nich wywodzą, są zobowiązani w terminie trzech miesięcy do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 62.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających spółdzielni:
 - a) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego,
 - b) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – zwrot udziału oraz wartości rynkowej lokalu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wniesionych na wkład budowlany.
4. W sytuacji przewidzianej w § 57 ust. 1 spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.
6. Wartość rynkową własnościowego prawa do lokalu określa rzeczoznawca majątkowy w drodze operatu szacunkowego. Koszty wyceny ponosi członek spółdzielni lub osoba uprawniona do tej należności.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego



- lub użytkowego na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni.
8. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa i zdania lokalu do spółdzielni tryb i zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu określa § 38 statutu.
 9. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
 10. Roszczenia członków lub osób uprawnionych o wypłatę udziałów, udziału w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów lub ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem lat trzech.
 11. Z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, część wkładu mieszkaniowego, a w przypadku, gdy został sflansowany kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto spółdzielni przysługuje prawo potrącenia wierzytelności przysługujących spółdzielni wobec członka w tym również koszty wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz opłat z tytułu używania lokalu.

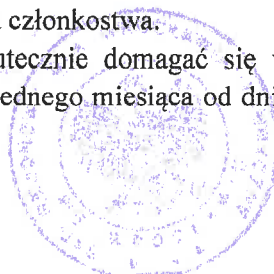
§ 63.

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

- 1) z tytułu udziałów na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dzień przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 64.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom byłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w ciągu 1-go miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2-4 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka



oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka. Zasada ta nie ma zastosowania w przypadku ustalania należności w drodze postępowania przetargowego.

- 3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
- 4. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 3, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
- 5. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

VI. Lokale użytkowe.

A. Postanowienia ogólne.

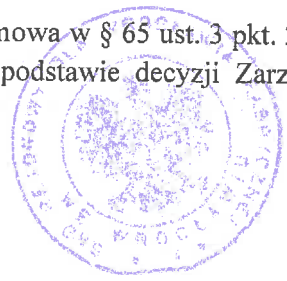
§ 65.

- 1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną, handlową i inną wykraczającą poza potrzeby mieszkaniowe.
- 2. Użytkownikiem lokalu, o którym mowa w ust. 1 może być osoba fizyczna lub prawna.
- 3. Spółdzielnia może oddawać lokale użytkowe w użytkowanie na zasadzie:
 - 1) prawa odrębnej własności w przypadku budowy lokalu,
 - 2) najmu w przypadku lokalu istniejącego.
- 4. Podstawą do uzyskania uprawnień do użytkowania lokalu użytkowego jest:
 - 1) budowa lokalu użytkowego,
 - 2) przetarg lub negocjacje,
 - 3) decyzja Zarządu Spółdzielni.
- 5. Po spełnieniu warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych najemca lokalu użytkowego może żądać ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.

B. Zasady budowy lokali użytkowych.

§ 66.

- 1. Lokale użytkowe mogą być budowane przez:
 - 1) Spółdzielnię w ramach zadań inwestycyjnych jako element infrastruktury osiedla mieszkaniowego,
 - 2) użytkownika na terenie będącym własnością spółdzielni z własnych środków.
- 2. Wartość wykonanych przez użytkownika robót budowlanych zaliczana jest na poczet wkładu budowlanego i z tego tytułu może przysługiwać użytkownikowi prawo odrębnej własności lokalu.
- 3. Lokale użytkowe, o których mowa w § 65 ust. 3 pkt. 2 oddawane są w najem użytkownikom w drodze przetargu lub na podstawie decyzji Zarządu. Zarząd w porozumieniu z Radą



Nadzorcą może wskazać rodzaj działalności, która winna być prowadzona w wynajmowanym lokalu.

- 1) przedmiotem przetargu jest umowna stawka eksploatacji, przy stałych składnikach czynszu takich jak: kredyt wraz z oprocentowaniem, podatki od nieruchomości i gruntu, centralne ogrzewanie, ciepła woda, ustalone miesięcznie za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego,
 - 2) cena wywoławcza czynszu uwzględnia koszty eksploatacji i remontów, rejonizację lokalu, rodzaj działalności, która będzie tam prowadzona.
4. Przetarg poprzedzony jest ogłoszeniem:
- 1) ogłoszenie o przetargu powinno zostać zamieszczone co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem w prasie o zasięgu lokalnym oraz dodatkowo zostać wywieszona na widocznym miejscu w siedzibie Zarządu,
 - 2) ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - informację o miejscu i terminie przeprowadzenia przetargu,
 - przedmiot licytacji - czynsz najmu,
 - adresy lokali, które zostają wystawione do licytacji, powierzchnię tych lokali,
 - terminy (data i godzina), w których zainteresowani mogą obejrzeć lokale,
 - cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
 - wysokość wadium oraz miejsca i terminy jego wpłacenia.
 - 3) przetarg odbywa się w formie ustnej licytacji, prowadzonej odrębnie dla każdego z proponowanych do wynajęcia lokali,
 - 4) warunkiem przystąpienia do licytacji jest wpłacenie wadium w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Czas przyjmowania wpłat wadium powinien być tak ustalony, aby umożliwić każdemu zainteresowanemu dokonanie wpłaty,
 - 5) licytację wygrywa ten uczestnik, który zgłosił najwyższą stawkę czynszu na określony lokal użytkowy i któremu udzielono przybicia po trzykrotnym wywołaniu wylicytowanej stawki czynszu.

C. Opłaty za używanie lokali użytkowych.

§ 67.

1. Użytkownicy, o których mowa w §65 ust.3 pkt. 1 i 3 wnoszą opłaty w wysokości ustalonej na podstawie kosztów, o których mowa w § 41 ust. 1, 2, 3, 5 i 6 Statutu.
2. Najemcy lokali użytkowych, do których prawo uzyskali w drodze przetargu wnoszą opłaty czynszowe ustalone w wyniku przetargu i umowach najmu.
3. Najemcy lokali użytkowych, o których mowa w § 65 ust. 5 wnoszą opłaty ustalone w drodze negocjacji.
4. Za lokale użytkowe wynajmowane osobom (instytucjom) może być pobierana kaucja. Wysokość kaucji ustala Zarząd.
5. Szczegółowe zasady korzystania z lokali użytkowych określone są w umowie najmu.



VII. Organy spółdzielni.

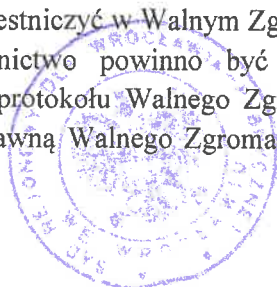
§ 68.

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory organów spółdzielni, o których mowa w ust. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów licząc łączne wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co spowodowałoby przekroczenie liczby mandatów członków Rady z danego okręgu uznaje się, że mandaty w danym okręgu nie zostały obsadzone.
5. Wybory na nieobsadzone mandaty członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w terminie 90 dni.
6. Przy obliczaniu wymaganej do podjęcia uchwały przez organ spółdzielni wymieniony w ust.1 pkt. 2 i 3 większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
8. W skład Rady Nadzorczej 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

A. Walne Zgromadzenie.

§ 69.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni
2. Ponieważ liczba członków przekracza 500, Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na dwie części:
 - I część członkowie zamieszkali przy ul. Żurawiej i ul. Sportowej,
 - II część członkowie zamieszkali przy ul. Sowiej i ul. Kruczej.
3. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady podziału i zaliczenia członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu



pełnomocnika do udziału w obradach. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko, adres członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać punkt o odczytaniu listy złożonych pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej przypisanej dla niego części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Kandydat na członka Rady Nadzorczej może brać udział w innych częściach Walnego Zgromadzenia bez prawa głosowania i zabierania głosu.
6. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka – osobę prawną.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez zarząd goście. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
9. Członek spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 70.

1. O czasie i miejscu porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie spółdzielni. Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego i garaży, zawiadamia się pisemnie listem zwykłym. Powyższe zawiadomienie umieszcza się również na stronie internetowej spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
 - 1) czas, miejsce i porządek obrad,
 - 2) informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad,
 - 3) informacje 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 na piśmie kandydatów na członków Rady w terminie 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.



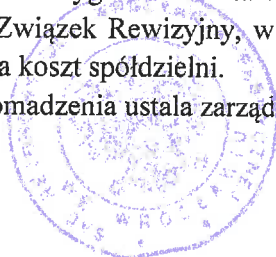
§ 71.

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej spośród członków spółdzielni,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, a także podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zakładu albo innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie statutu oraz zmian do statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związków spółdzielczych lub występowania z nich oraz w sprawie składek na sfinansowanie działalności tych związków,
- 13) odwoływanie Prezesa, jego zastępców oraz członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium,
- 14) wybór przedstawicieli (delegatów) na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 16) ustalanie zasad wypłacania diet dla członków działających w organach samorządowych spółdzielni,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na scentralizowany fundusz rozwoju.

§ 72.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni. Liczbę członków przyjmuje się na dzień złożenia wniosku .
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

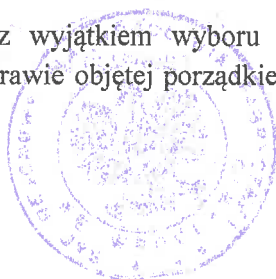


§ 73.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie w terminie co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia

§ 74.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób podany w § 70 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw bądź odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw, gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikowanej większości głosów. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden uprawniony członek lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”. Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż razem głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.
4. Uchwały w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej zapadają większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przy czym uchwała jest ważna, gdy w Walnym Zgromadzeniu uczestniczy co najmniej 50 członków.
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 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 Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.
9. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru lub odwołania członków Rady lub Zarządu. Jeżeli w konkretnej sprawie objętej porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia



zostanie zgłoszony wniosek o tajne głosowanie, to wniosek taki winien być poddany pod rozstrzygnięcie bezpośrednio po jego zgłoszeniu.

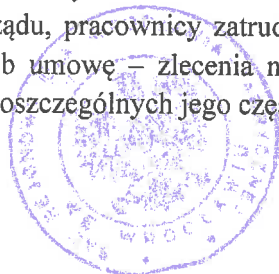
10. Uchwały w sprawie łączenia, połączenia z inną spółdzielnią, zmian statutu lub odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, podejmowane są większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
11. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
12. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicy w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej oraz wywiesza na klatkach schodowych budynków, których członkowie spółdzielni posiadają prawa do lokali.

§ 75.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez wywieszenie przez okres 14 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni, z wyjątkiem tych, które dotyczą członka osobiście.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia 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. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przez upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu, pracownicy zatrudnieni w spółdzielni na umowę o pracę w tym na czas określony lub umowę – zlecenia nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub poszczególnych jego części.



3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 77.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Przewodniczący i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia, wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Prezydium to posiada kompetencje i uprawnienia komisji skrutacyjnej, która dokonuje zbiorczego podliczenia oddanych głosów nad poszczególnymi uchwałami, ustala wyniki głosowania. Na tę okoliczność komisja ta sporządza stosowny protokół. Przewodniczący i sekretarz komisji podpisują podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz protokoły Komisji przechowuje się zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami w zakresie przechowywania materiałów archiwalnych i dokumentacji niearchiwalnej.
5. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w posiedzeniu powinni być uprzedzeni.

B. Rada Nadzorcza.

§ 78.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 79.

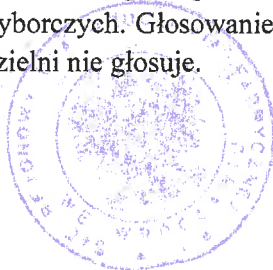
1. Rada Nadzorcza liczy 8 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni – kandydatów zgłoszonych przez członków w terminie 15 dni przed datą posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zasoby mieszkaniowe spółdzielni dzieli się na cztery grupy wyborcze, które tworzą:
 - 1) Grupa wyborcza nr 1 - członkowie zamieszkali przy ul. Żurawiej,
 - 2) Grupa wyborcza nr 2 - członkowie zamieszkali przy ul. Sportowej,
 - 3) Grupa wyborcza nr 3 - członkowie zamieszkali przy ul. Sowiej,
 - 4) Grupa wyborcza nr 4 - członkowie zamieszkali przy ul. Kruczej.

Na każdą grupę wyborczą przypadają dwa mandaty w Radzie Nadzorczej.

3. Zgłoszenie kandydatur do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imion i nazwisk osób zgłaszających,
 - c) pisemną zgodę członka na kandydowanie.

Zarząd sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów z poszczególnych grup wyborczych, które są poddawane pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Członkowie obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia głosują na wszystkie listy kandydatów z poszczególnych grup wyborczych. Głosowanie odbywa się poprzez skreślenie tych kandydatów, na których członek spółdzielni nie głosuje.



4. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być pracownikami, właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych, będącymi wykonawcami usług świadczonych na rzecz spółdzielni oraz pozostawać w stosunku prawnym ze spółdzielnią. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie.

§ 80.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbyciu Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie § 72 ust1 statutu w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów, na którym ustępująca Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności. Z tym dniem kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady Nadzorczej.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Dwie kolejne kadencje liczą się od dnia 31.07.2007r, tj. od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej:
 - Przewodniczący – 40%
 - Z-ca przewodniczącego – 35%
 - Sekretarz – 35%
 - Członkowie – 30%

minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

4. Ryczałt nie przysługuje za miesiące, w których członek nie brał udziału w posiedzeniach Rady lub Rada nie obradowała.

§ 81.

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

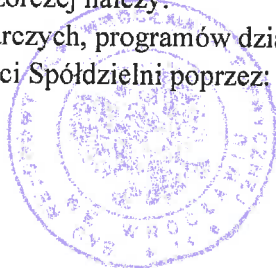
- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni,
- 4) cofnięcia pełnomocnictwa, w przypadku przedstawiciela osoby prawnej.

§ 82.

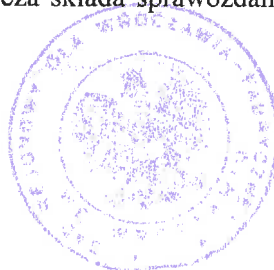
Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał po osobach, które uzyskały mandaty, otrzymał największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów należy przeprowadzić wybory uzupełniające. Kadencja nowego członka rady upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.

§ 83.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społeczno-kulturalnych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:



- badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków
- 3) podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy, ustalenie wysokości wkładów,
 - 10) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 11) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 13) uchwalanie regulaminu używania lokalu w domach spółdzielni,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 15) uchwalanie regulaminu dysponowania odzyskanymi lokalami,
 - 16) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie (§ 72 ust. 4),
 - 19) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) uczestniczenie w lustracji spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Lustracyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń po lustracyjnych,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia innych funduszy celowych,
 - 24) ustalanie zasad spisywania w straty należności spółdzielni,
 - 25) przeprowadzanie konsultacji społecznych z członkami spółdzielni w ważnych dla członków sprawach.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.



§ 84.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności -zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Prezydium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 8 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne i każdy członek spółdzielni może uczestniczyć w tych posiedzeniach bez prawa zawierania głosu.

§ 85.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 86.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i jej komisji.

§ 87.

Rada Nadzorcza powołuje stałą komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe. Rada Nadzorcza może powołać w skład komisji innych członków spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej.

§ 88.

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

C. Zarząd.

§ 89.

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech osób, w tym prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu.
2. Co najmniej jeden z członków Zarządu winien legitymować się licencją zawodową zarządcy nieruchomości. Ponadto kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
3. Członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska — na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.



§ 90.

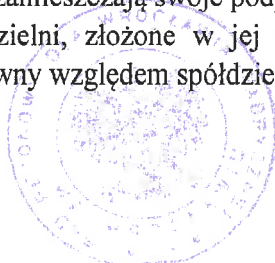
1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu oraz umów przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) zabezpieczenia majątku spółdzielni,
 - 3) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 4) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,
 - 5) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 6) udzielanie pełnomocnictw,
 - 7) współdziałanie z organami samorządowymi oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 8) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - 9) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 10) zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 11) zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 12) zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 13) zawierania umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 14) zawierania umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 15) ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie wyceny rzeczoznawcom majątkowym,
 - 16) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 17) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91.

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

§ 92.

1. Oświadczenie 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, złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.



§ 93.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwo do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.

§ 94.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Członek Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji zostaje przez Radę zawieszony w pełnieniu czynności członka Rady, a członek Zarządu zostaje odwołany.
4. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady przedkłada się do wiadomości Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru zawieszzonego członka Rady i które na zebraniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia w tej sprawie powinna odbyć się najpóźniej w terminie trzech miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
7. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej albo likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy - Prawo spółdzielcze.
8. Członkowie Zarządu, pełnomocnicy, prokurenci, syndycy albo likwidatorzy ponoszą dodatkowo odpowiedzialność karną, o której mowa w art. 27² – 27⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych



VIII. Gospodarka spółdzielni.

§ 95.

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, którą spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Radę Nadzorczą
3. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks Postępowania Cywilnego oraz ustawy –Prawo Spółdzielcze, tj. na dzień 09.09.2017r.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła.
6. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznacza się na:
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
7. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego a następnie z funduszu remontowego.
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.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na potrzeby funduszu remontowego lub społeczno-kulturalnego. Rada Nadzorcza ustala zasady wydatkowania środków finansowych uzyskanych z lokali użytkowych wolnostojących stanowiących mienie spółdzielni.

§ 96.

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawowych i postanowień Statutu.
3. W sprawach nieunormowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz obligatoryjne przepisy innych ustaw.



IX. Inwestycje mieszkaniowe

§ 97.

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno- finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno- finansowe inwestycji powinno rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, inne źródła)
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo- finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

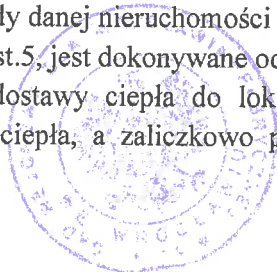
§ 98.

1. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Szczegółowe warunki rzeczowe i finansowe inwestycji mieszkaniowych realizowanych na zasadach developerskich określa umowa zawarta z indywidualnym nabywcą lokalu.

X. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 99.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisy ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art.24¹ lub art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w pkt.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalone na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określone przez Radę Nadzorczą.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
7. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
8. Rozliczenie o których mowa w ust.5, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
9. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali oraz rozliczenie różnic między faktycznymi kosztami dostawy ciepła, a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali



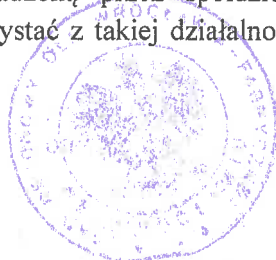
opłatami za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie ciepłej wody ustala Rada Nadzorcza zgodnie z obowiązującym regulaminem.

10. Rozliczenie, o którym mowa w ust.9, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
11. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane zgodnie z regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
12. Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, a finansowanie tych remontów jest realizowane zbiorczo w skali ogólnego funduszu remontowego według planów gospodarczo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo- finansowe gospodarki środkiem i funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5-7 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiany instalacji). Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane ze środków funduszu remontowego tych nieruchomości.
13. Fundusz remontowy tworzy się z bieżących odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz innych źródeł, np. dotyczących zabezpieczeń przed szkodami górnictwymi wg zawartej ugody oraz innych przyjętych w planach rzeczowo- finansowych. Bieżące odpisy ustala się w ramach stawek eksploatacyjnych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Koszty nakładów poniesione na remonty i docieplenia budynków w ramach wieloletnich programów remontowych użytkownicy tych budynków i ich następcy prawni są zobowiązani spłacić w części przypadającej na ich lokale. Zasady i warunki pokrycia tych nakładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
14. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
15. Opłaty, o których mowa w § 41 ust.1-3 i 5 statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
16. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poniesione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
17. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
18. Nakłady, o których mowa w pkt.16. nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

XI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 100.

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych przez spółdzielnię.



2. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno- kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

XII. Postanowienia końcowe

§ 101.

1. Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w trybie i na zasadach określonych ustawą – prawo spółdzielcze.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 102.

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

§ 103.

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

§ 104.

Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.

§ 105.

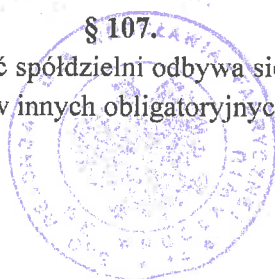
Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 106.

Zarząd jest obowiązany na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

§ 107.

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.



§ 108.

Zmieniona treść statutu została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej "NOWA" w Lubinie, uchwałą Nr 2/WZ/24, które odbyło się w dniach 20 i 22 maja 2024 r.

Treść niniejszego Statutu zastąpi dotychczasową treść statutu i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia przez Sąd Rejestrowy zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

T. K...



PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

[Signature]