



Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny”

[Tekst jednolity statutu na dzień 10.06,2006r]

I. Postanowienia ogólne

§1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny”, zwana dalej „Spółdzielnią”. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, póź. 1848 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, póź. 1116 z późniejszymi zmianami) oraz zarejestrowanego Statutu.

§2

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb -mieszkaniowych, kulturalnych gospodarczych i innych bytowych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

§3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 3/ 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,
- 4/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

7/ wynajmowanie lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży oraz miejsc postojowych,

8/ zarządzanie nieruchomościami, 9/ prowadzenie działalności wychowawczej, kulturalnej i społecznej.

§4

Dla realizacji zadań określonych w §§ 2 i 3 Spółdzielni:

1/ prowadzi działalność Inwestycyjną,

2/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków, nabytą przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

3/ może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

4/ zbywa, wynajmuje lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, zbywa udziały w lokalu, przy czym dopuszcza się możliwość sprzedaży i wynajmu lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni,

5/ prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 2, w tym może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli,

6/ prowadzi działalność wychowawczą, społeczną i kulturalną na rzecz członków oraz środowiska na podstawie corocznie ustalanych planów.

II. Sprawy członkowskie

1. Warunki nabycia członkostwa

§5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,

2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,

3/ przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,

4/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych w §§ 58 i 59 Statutu,

- 5/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
- 6/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
- 7/ oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu,
- 8/ przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności przysługiwało jednemu z nich.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie może przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet Spółdzielni, o ile spełnia jeden z następujących warunków:

1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,

2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

6. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona ze Spółdzielni, która usunęła przyczyny wykluczenia a własnościowe prawo do lokalu nie wygasło.

7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§6

1. Spółdzielnia nie przyjmuje w poczet członków osób ubiegających się o przydział lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, którym przysługuje takie prawo w spółdzielni mieszkaniowej. Postanowienie to dotyczy również małżonka członka.

2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy osób, które ubiegają się o zamianę mieszkania. W takim przypadku Spółdzielnia może przyjąć kandydata w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem, że dotychczas zajmowany lokal mieszkalny zostanie zwolniony do dyspozycji właściwej spółdzielni.

2. Tryb przyjęcia w poczet członków Spółdzielni

§7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, numer

rejestr, nr REGON-u oraz dane personalne osób upoważnionych do jej reprezentowania, liczbę zadeklarowanych udziałów, oraz rodzaj lokalu (mieszkalny lub o innym przeznaczeniu).

3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

4. Za osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub pozbawionych tych zdolności deklarację podpisują ich opiekunowie lub prawni przedstawiciele z określeniem charakteru, w jakim występują.

5. Decyzję o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w formie uchwały w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

6. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

7. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej powzięcia.

8. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

9. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

10. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

§8

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, która spełnia wymogi statutowe, chyba że roszczenie o przyjęcie w poczet członków powstało w związku z wykluczeniem Innego członka Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą także osoby ubiegającej się o przyjęcie.

3. Prawa i obowiązki członka Spółdzielni

Prawa członka

§9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, za wyjątkiem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności, które nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Zebraniu Grupy Członkowskiej biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,

- 2/ prawo zawarcia ze Spółdzielnią: umowy o budowę lokalu lub miejsca postojowego oraz umowy o ustanowienie prawa do lokalu lub miejsca postojowego w trybie i na warunkach określonych w Statucie,
- 3/ prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4/ prawo do udziału z głosem decydującym w Zebraniu Grupy Członkowskiej,
- 5/ prawo do żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Zebrania Przedstawicieli i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6/ prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli,
- 7/ prawo do przeglądania i zaznajamiania się z:
 - a/ protokołami obrad organów Spółdzielni, uchwałami organów Spółdzielni,
 - b/ sprawozdaniami rocznymi, sprawozdaniami finansowymi oraz protokołami z lustracji,
 - c/ rejestrem członków,
 - d/ umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 2,
- 8/ prawo do żądania wydania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu,
- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli,
- 10/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11/ prawo odwołania się od uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym albo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej wprost do sądu,
- 12/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, z wszelkich urządzeń oraz świadczeń Spółdzielni, na warunkach i w trybie określonym przez Radę Nadzorczą,
- 13/ prawo wglądu do dokumentów członkowskich jego dotyczących, w tym dotyczących prawa do lokalu mieszkalnego w członkowi przysługuje spółdzielcze rozliczenia finansowego jego wkładu,
- 14/ prawo do ubiegania się o zamianę lokalu,
- 15/ prawo żądania zawarcia umowy:
 - a/ przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b/ przeniesienia własności lokalu, do którego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c/ przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d/ przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 16/ prawo do przeniesienia własności domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego na jego rzecz, jeśli Spółdzielnia podjęła budowę domów w tym celu,
- 17/ prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 18/ prawo do wystąpienia ze Spółdzielni w trybie i na warunkach określonych w Statucie,

19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu.

20/ do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności

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 powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

4. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

Obowiązki członka

§10

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz wykonywać obowiązki wynikające z umów zawartych ze Spółdzielnią,

2/ wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i jednorazową opłatę na działalność społeczno-wychowawczą,

3/ uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania jego lokalu, nieruchomości wspólnych i nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez m. in.:

a/ wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz ich uzupełnienie w wypadku modernizacji budynku,

b/ dokonywanie spłaty kredytu zaciągniętego na budowę przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,

c/ uiszczanie na bieżąco, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego opłaty za używanie lokalu,

d/ wnoszenie innych opłat pokrywających koszty działalności Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami odpowiednich uchwał i regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, określających m.in. tytuł do zapłaty, wysokość opłaty oraz sposób rozłożenia kosztów tej działalności na poszczególne grupy członkowskie,

4/ udostępniać, na żądanie Spółdzielni, używanego lokalu na okres wykonywania konserwacji, naprawy lub modernizacji, jak również w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych lub

dokonania przeglądu ich stanu technicznego i odczytu, z zastrzeżeniem postanowienia art. 6(1) ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

5/ po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, do opróżnienia go wraz z osobami, które prawa swe wywodzą od członka,

6/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,

7/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

8/ dbać o zieleń i infrastrukturę towarzyszącą,

9/ w przypadku, gdy nastąpiło przeniesienie własności domu lub lokalu, pokryć koszty przeniesienia własności domu lub lokalu, a także, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego, uczestniczyć w kosztach likwidacji Spółdzielni.

10/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianach co do ilości osób zamieszkujących w lokalu członka przez okres dłuższy niż dwa miesiące,

11/ przestrzegać porządku domowego,

12/ uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

2. Członek Spółdzielni pokrywa straty Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

4. Ustanie członkostwa

§11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1/ wypowiedzenia przez członka,

2/ wykluczenia członka,

3/ wykreślenie członka,

4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej, w wypadku ustania jej bytu prawnego.

§12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

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 skrócony za zgodą Zarządu.

3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§13

Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego umyślnej winy lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami, w szczególności, gdy:

- 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, godzi w dobro spółdzielców albo narusza dobre obyczaje,
- 2/ narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3/ umyślnie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 4/ rażąco i uporczywie uchyla się od wnoszenia opłat za używanie lokali co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wykluczenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości,
- 5/ świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści,
- 6/ wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, w szczególności czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 7/ używa - mimo pisemnego upomnienia - lokalu w sposób sprzeczny z umową (przydziałem) lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców.

§14

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, w szczególności gdy:

- 1/ w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa utracił prawo do lokalu i wkładu,
- 2/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywę tych praw, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 3/ utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 4/ nie uiścił na rzecz Spółdzielni wpisowego i/lub udziału(ów) w terminie określonym w § 26 ust. 2 Statutu,
- 5/ utracił prawo do lokalu przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
- 6/ nie dokonał czynności, o których mowa w §§ 58 i 59 Statutu,
- 7/ zalega z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości,
- 8/ utracił warunki finansowe lub osobiste wymagane do realizacji przyszłej inwestycji,
- 9/ zamieszkujący w lokalu lokatorskim został umieszczony w zakładzie zamkniętym na okres pozwalający uznać, iż zaspokoił on potrzeby mieszkaniowe w inny sposób.

§15

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza skutecznie zawiadamia zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, jeżeli członek

takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. O ile członek albo jego pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

§16

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie listem poleconym w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie uchwały, które powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli,
- b/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Zebrania Przedstawicieli odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
- c/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli,
- d/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Zebrania Przedstawicieli.

§17

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Zebraniu Przedstawicieli tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, o ile zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3/ O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący się powinien być zawiadomiony listem poleconym, co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

4/ O uchwale Zebrania Przedstawicieli odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną- ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy powinni w celu wykonania przechodzących na nich

praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać przedstawiciela ustanowionego przez sąd.

5. Skutki ustania członkostwa

§19

Ustanie członkostwa w Spółdzielni powoduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz obowiązek opróżnienia lokalu i jego przekazania Spółdzielni, w trybie i na warunkach określonych w Statucie.

6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§20

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu Spółdzielni właściwego ze względu na posiadane kompetencje.

§21

1. W sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni członek ma prawo:

1/ odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Zebrania Przedstawicieli w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, albo

2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Zebranie Przedstawicieli, termin zaskarżenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

§22

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, w sprawach wymagających uchwał, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz 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 1 miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. W przypadku konieczności uzupełnienia przez członka dokumentacji, niezbędnej do rozpoznania sprawy, terminy, o których mowa w ust. 1 i 3 biegną od daty jej uzupełnienia. Organ rozpatrujący sprawę może wyznaczyć termin uzupełnienia dokumentacji, ale nie może on być krótszy niż 2 tygodnie.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo do odwołania się do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli przepisy szczegółowe Statutu przewidują jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno również zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

8. Zawiadomienie członka o uchwale następuje listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia jest równoznaczne z doręczeniem.

§23

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§24

1. Wnioski i postulaty członków lub innych osób, skierowane do organów Spółdzielni, a nie wymagające ich uchwał, nie są objęte postępowaniem wewnątrzspółdzielczym.

2. Właściwy organ jest obowiązany do ich rozpoznania wg kompetencji w terminie 1 miesiąca, a w sprawach skomplikowanych w terminie 3 miesięcy z tym, że jeżeli rozpoznanie sprawy ma trwać powyżej jednego miesiąca, należy powiadomić zainteresowanego w ciągu 14 dni od otrzymania zgłoszenia.

III. Wpisowe, udziały, wkłady i opłaty

1. Wpisowe i udziały

§25

Wpisowe wynosi 760 - (siedemset sześćdziesiąt) zł. Udział wynosi 50 - (pięćdziesiąt) zł. W przypadku, gdy kandydatem na członka jest spadkobierca po byłym członku i przysługuje mu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni, nie pobiera się wpisu.

§26

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia udziałów:

a/ jednego w przypadku ubiegania się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego lub jego nabycia, w tym w drodze umowy cywilnoprawnej, spadkobrania, licytacji,

b/ jedenastu w przypadku ubiegania się o ustanowienie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu lub jego nabycia, a jeżeli jest osobą prawną - dwudziestu sześciu. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji, jednakże nie dotyczy to praw do lokalu mieszkalnego - w takim przypadku członek wnosi jeden udział niezależnie od ilości ustanowionych lub nabytych praw do lokalu mieszkalnego

2. Wpisowe i udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa pod rygorem wykreślenia z rejestru Spółdzielni.

2. Opłaty

§27

1. W Spółdzielni pobierane są następujące opłaty:

1/ na cele społeczno-wychowawcze,

2/ z tytułu wykonywania administracyjnej obsługi związanej z obrotem lokalami,

3/ opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem lokalu,

4/ opłaty manipulacyjne za czynności administracyjne,

5/ opłaty za inwentaryzację i operat szacunkowy lokalu bądź nieruchomości.

2. Opłata na cele społeczno-wychowawcze jest opłatą jednorazową pobieraną od członka od każdego ustanowienia lub nabycia prawa do lokalu.

3. Z tytułu wykonywania administracyjnej obsługi związanej z obrotem lokalami Spółdzielnia może pobierać opłatę w wysokości i na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

4. Za używanie lokali członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Opłaty obejmują m. in. Koszty eksploatacji, zarządzania nieruchomością, koszty centralnego ogrzewania, dostawy wody, energii, eksploatacji dźwigów osobowych, koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy, podatki, opłaty publicznoprawne. Wysokość opłaty określa Zarząd według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

a/ Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

b/ Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dokonuje wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

5. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala cennik oraz rodzaje opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 4.

6. Wysokość i zasady naliczania opłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 ustala Rada Nadzorcza ustalając plan kosztów zarządzania nieruchomościami, jego prowizorium, regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi i regulamin rozliczania gospodarki ciepłej.

7. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat za używanie lokalu.

8. Dopuszcza się:

1/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych lokali,

2/ możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

§28

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.

§29

1. Opłaty, o których mowa w § 27 oraz inne należności obciążające członka wobec Spółdzielni, w tym spłata kredytu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca chyba, że z decyzji Zarządu lub Rady Nadzorczej wynika inny termin.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi. W przypadku, gdy remont przeprowadza Spółdzielnia obowiązek uiszczania opłat ustaje, nie później niż po upływie 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkujące.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 27 ust. 1 pkt 1-4, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. W indywidualnych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania odsetek w całości lub części. Uchwała Zarządu powinna być podjęta w obecności całego składu osobowego Zarządu większością, co najmniej 2/3 głosów.

4. Członek nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma prawo natomiast zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.

5. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:

1/ koszty postępowania sądowych i egzekucyjnych,

2/ zaległe odsetki,

3/ opłaty bieżące.

Odstąpienie od powyższej zasady może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 20 Statutu lub na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

8. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają: a) stało zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

b/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§30

1. Członkowi przysługuje prawo zwrotu opłat w części odpowiadającej nie wykonanym świadczeniom.

2. Szczegółowe zasady określające warunki, zasady i tryb zwrotu należnych członkowi opłat ustala Rada Nadzorczą.

§31

Wysokość opłat najmu i/ lub dzierżawy określa Zarząd Spółdzielni.

3. Wkłady

Zasady wnoszenia

§32

1. Wkładem mieszkaniowym (związanym z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego) jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu).
2. Wkładem budowlanym (związanym z odrębną własnością lokalu) jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni, a stanowiąca równowartość całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§33

1. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w pełnej wysokości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym.
2. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w pełnej wysokości przed ustanowieniem na jego rzecz własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu z zastrzeżeniem postanowienia § 42 Statutu.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy wpłat, a także sposób zabezpieczenia spłaty określa Zarząd w umowie o budowę lokalu zawieranej z członkiem, w oparciu o zasady ustalone przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§34

1. Przez koszt budowy danego lokalu, o którym mowa w § 32 Statutu rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal, w tym wartość kredytów zaciągniętych w tym celu przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.
2. Koszt inwestycji może zostać ustalony dwuetapowo:

- 1/ wstępnie - w oparciu o planowany koszt inwestycji,
- 2/ ostatecznie - po końcowym rozliczeniu rzeczywistego kosztu inwestycji.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy wartością wstępnie ustalonego wkładu a kosztami budowy lokalu, uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia, jest członek, któremu w chwili rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§35

1. Zasady ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji ustala Rada Nadzorcza uwzględniając:
 - 1/ rzeczywisty koszt inwestycji,
 - 2/ koszt obsługi kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na ten cel,
 - 3/ koszty administracyjne,
 - 4/ koszt zadania inwestycyjnego, w skład, którego wchodzi budynek lub zespół budynków wraz z infrastrukturą,
 - 5/ nakłady własne członka Spółdzielni.
2. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, stosuje się warunki wynikające z umów, w ramach których następuje realizacja inwestycji oraz zasad, o których mowa w ust. 1.

§36

W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, nie wniesiona część wkładu staje się natychmiast wymagalna i jest potrącana przez Spółdzielnię z przysługującej uprawnionemu części wkładu do zwrotu.

§37

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 44 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Zasada ta nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w zw. z §§ 58 i 59 Statutu.

§38

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§39

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 45 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§40

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§41

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§42

W wyjątkowych wypadkach Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu należności z tytułu wkładu budowlanego za lokal o innym przeznaczeniu, w tym garaż, a także miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.

§43

1. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczane na wkład.

Zasady wypłaty wkładów, udziałów

§44

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Spółdzielnia przy dokonywaniu wypłaty wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 1, przysługuje prawo potrącenia nie wniesionej części wkładu, nie zapłaconych opłat za korzystanie z lokalu oraz innych należności Spółdzielni przypadających od członka.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należności ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§45

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Potrąceniu podlegają również należności z tytułu nie zapłaconych opłat za korzystanie z lokalu oraz innych należności Spółdzielni przypadających od członka.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§46

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 na warunkach określonych w umowie.

§47

Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa,
- 2/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3/ po wygaśnięciu prawa odrębnej własności lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§48

1. Zwrot należności, o których mowa w § 47 ustala się następująco:

- 1/ wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części następuje w ciągu 30 dni od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby,
- 2/ wypłata wartości rynkowej wkładu budowlanego lub jego części następuje w ciągu 30 dni od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby,
- 3/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa i wskazania uprawnionych do zwrotu. 41 z tytułu kwot wniesionych na uzyskanie prawa odrębnej własności według zasad wynikających z przepisów kodeksu cywilnego,

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka lub zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

§49

1. Wypłata udziałów i wkładów może nastąpić w formie gotówkowej lub bezgotówkowej według wyboru uprawnionego.
2. Uprawnionymi do otrzymania udziałów mogą być - były członek albo osoba wskazana przez niego na wypadek śmierci, bądź jego spadkobiercy.
3. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

4. Udział byłego członka wypłaca się równocześnie z wypłatą wkładu.

§50

Przez pojęcie „lokal” użyte w postanowieniach niniejszego rozdziału należy rozumieć: lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu, w tym garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu lub dom jednorodzinny.

IV. Tytuły prawne do lokali

§51

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, a także do lokalu użytkowego, garażu oraz do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§52

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach:

- a/ spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli lokal był dotychczas zajmowany na warunkach lokatorskich,
- b/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- c/ prawa odrębnej własności lokalu,
- d/ najmu na zasadach określonych w §§ 80 i 81 Statutu.

2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom w sprawie ustanowienia spółdzielczego prawa lub odrębnej własności do lokalu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni i w umowie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. (uchylony)

§54

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 w szczególności:

- 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową- określonych 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/ wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5/ warunki i terminy rozwiązania umowy o budowę.

§55

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię, jak również w wyniku porozumienia stron.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 54, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych 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.

§56

(uchylony)

§57

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§58

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając jednocześnie o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§59

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 58 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich:

dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 59, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni, w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, ustalone i zwaloryzowane na zasadach określonych w § 44 Statutu.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie takiej umowy.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.

3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§62

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (uchylony)

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością, jest nieważna

§63

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do 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 spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

1/ (uchylony)

2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podławe ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4/ wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat wkładu budowlanego,

5/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 17 (5) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym że wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§64

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 61 ust. 4 stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§65

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 66

(uchylony)

§ 67

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, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 68

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 27 Statutu, 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 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym postanowieniu, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§69

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; w takim wypadku stosuje się postanowienia § 61 ust. 4.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności związanych z opłatami za korzystanie z lokalu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§70

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu postępowania cywilnego w zakresie egzekucji z nieruchomości oraz postanowienia § 62 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§71

Postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym do garażu oraz do prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do domu jednorodzinnego, chyba że co innego wynika z niniejszego statutu lub przepisów ustawowych.

3. Odrębna własność lokalu

§72

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego, 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 lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych 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 i terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu, wpłat wkładu budowlanego,

5/ określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,

6/ warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z tym że wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony 2postanowią w umowie inaczej,

7/ koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.

§73

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywą odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokal obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§74

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem i Spółdzielnią najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Na żądanie członka Spółdzielni Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.

4. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w kolejności, o której decyduje kolejność uzyskania członkostwa i kolejność wniesienia wkładu budowlanego. Następca prawny byłego członka zachowuje kolejność byłego członka. Zarząd może zmienić kolejność, o której mowa w ust. 4, na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem zachowania ich uprawnień.

§75

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

§76

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

§77

Postanowienia dotyczące odrębnej własności lokalu stosuje się do odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym do garażu oraz domu jednorodzinnego oraz odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, chyba że co innego wynika z niniejszego statutu lub przepisów ustawowych.

3. Zasady korzystania z lokalu, miejsca postojowego, domu jednorodzinnego

§78

1. Lokal, miejsce postojowe lub dom jednorodzinny, zwane dalej „lokałem”, objęte przez członka mogą być używane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech

miesiący od wygaśnięcia tytułu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Postanowienia te stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, miejsca postojowego, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§79

1. Zasady używania lokali, zasady porządku domowego i współżycia sąsiedzkiego mieszkańców określa regulamin porządku domowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, podaje się do wiadomości członków w formie pisemnego ogłoszenia.

5. Najem lokalu, miejsca postojowego

§80

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami. Wybór najemców następuje według uznania Zarządu po porównaniu ofert określających finansowe warunki najmu oraz potrzeby członków. W przypadku ofert o równorzędnych warunkach stosuje się zasadę pierwszeństwa członków Spółdzielni.
3. Rada Nadzorczą może określać bardziej szczegółowe kryteria doboru najemców lokali mieszkalnych.

§81

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali i miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, następuje według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali, o których mowa w ust. 1, określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą w formie pisemnej. Rada Nadzorczą może zobowiązać Zarząd do ustalenia w umowach, określonych przez Radę stawek czynszu czy kaucji zabezpieczających roszczenia Spółdzielni względem najemców.
4. O zamiarze oddania lokalu użytkowego w najem celem prowadzenia w nim działalności gospodarczej Zarząd zawiadamia zainteresowanych, co najmniej w formie pisemnego ogłoszenia w Biurze Zarządu.

§82

Pomieszczenia pozostające w dyspozycji Spółdzielni, które nie są wyszczególnione w dotychczasowych zapisach Statutu mogą być przedmiotem najmu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

6. Zamiana lokalu, domu jednorodzinnego, miejsca postojowego

§83

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali, miejsc postojowych, domów jednorodzinnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże, miejsca postojowe niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
3. Tryb zamiany, o której mowa w ust. 1 i 2 określa regulamin Rady Nadzorczej.

V. Przekształcenie tytułów prawnych do lokalu, domu jednorodzinnego, miejsca postojowego

1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§84

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty przypadającego na ten lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku;
- 3) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością niesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.
3. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, o którym mowa w ust. 1 jeżeli:
 - 1/ prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżeńskiego a z wnioskiem występuje małżonek w trakcie sprawy o rozwód lub po orzeczeniu rozwodu, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego,
 - 2/ prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżeńskiego i jeden z małżonków złoży na piśmie zastrzeżenie o niedokonywanie przekształcenia. W takim wypadku Zarząd wyznaczy termin do wszczęcia postępowania sądowego, o którym mowa w art. 24 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, pod rygorem rozpatrzenia wniosku w aktualnym stanie faktycznym.
 - 3/ członek posiada zadłużenie finansowe wobec Spółdzielni.

2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§85

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 jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku;
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez Spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

2. Wpłaty, o których w pkt 1-5 członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym sześciu miesięcy od dnia pisemnego zawiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§86

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 85, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 44, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

3. Przeniesienie własności lokalu, domu jednorodzinnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, domu jednorodzinnego

§87

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,domu jednorodzinnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, domu jednorodzinnego po dokonaniu przez niego przed podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal, dom części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ spłaty przypadającego na jego lokal, dom uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,

3/ spłaty przypadających na jego lokal, dom zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, dom jednorodzinny,

4/ spłaty z tytułu opłat za używanie lokalu, domu.

§88

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, domu jednorodzinnego, określonym w art. 17 (14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego

spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, domu jednorodzinnego, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu, domu jednorodzinnego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni,

2. Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domu jednorodzinnego i do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, stosuje się postanowienia art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§89

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są proporcjonalne do powierzchni miejsca postojowego określonej w przydziale lub umowie, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 3/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 4/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

§90

Postanowienia § 88 ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu.

5. Przekształcenie najmu lokalu

§91

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 pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez nią:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
- 2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§92

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 91, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

6. Zasady postępowania w zakresie przeniesienia praw

§93

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni. Zarząd obowiązany jest pisemnie poinformować członka o zasadzie i trybie rozpatrzenia wniosku w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.

2. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

3. Członek lub najemca wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany płacić należności warunkujące tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd i podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1 i 2. Termin ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

4. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

5. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnoszących przeniesienie na nich własności według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

6 Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

7. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

8. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których

Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17(15) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. Zaskarżenie do sądu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali wstrzymuje możliwość przeniesienia własności lokali na rzecz członków Spółdzielni w danej nieruchomości, do chwili prawomocnego orzeczenia sądu. Członek, który zaskarżył do sądu uchwałę Zarządu określającą przedmiot odrębnej własności jest obowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zaskarżeniu.

10. Przez pojęcie „lokal” użyte w postanowieniach niniejszego paragrafu należy rozumieć: lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal o innym przeznaczeniu, w tym garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu.

VI. Organy Spółdzielni

§94

Organami Spółdzielni są:

- 1/ Zebranie Przedstawicieli,
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd,
- 4/ Zebrania Grup Członkowskich.

§95

1. Członkowie organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje z wyboru.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 94 ust. 1-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. W głosowaniu nad sprawami rozstrzyganymi zwykłą większością głosów liczy się tylko głosy oddane za i przeciw. W sprawach wymagających większości kwalifikowanej liczy się także głosy wstrzymujące się.

1. Zebranie Przedstawicieli

§96

1. Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni. Z uwagi na liczbę członków Spółdzielni większą niż 200 osób, zastępuje się Walne Zgromadzenie Zebraniem Przedstawicieli Członków.
2. W Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przedstawiciele członków wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich.

3. Przedstawicielem członków może być tylko członek Spółdzielni. Jeżeli przedstawicielem jest osoba prawna bierze ona udział w Zebraniu Przedstawicieli poprzez ustanowionego przez siebie pełnomocnika. Pełnomocnikiem osoby prawnej może być tylko osoba fizyczna, umocowana do działania w jej imieniu.

4. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka Spółdzielni będącego osobą prawną. Pełnomocnik osoby fizycznej nie mającej zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie może być przedstawicielem.

5. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo brać udział z prawem zabrania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.

6. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§97

1. Wyboru przedstawicieli członków na Zebranie Przedstawicieli dokonują Zebrania Grup Członkowskich.

2. Rada Nadzorcza określa liczbę przedstawicieli wybieranych przez poszczególne grupy członkowskie, wg stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory, z zachowaniem zasady, iż jeden przedstawiciel reprezentuje 100 członków.

3. Rada Nadzorcza określa zasady podziału ogółu członków na Grupy, sposób zwoływania Zebrań Grup Członkowskich, obradowania i podejmowania uchwał w formie regulaminu.

4. Czas trwania przedstawicielstwa trwa 4 lata. Kadencja przedstawicieli kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w czwartym roku kalendarzowym kadencji.

5. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust. 4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1/ zrzeczenia się mandatu,

2/ odwołania przez organ dokonujący wyboru,

3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,

Na miejsce przedstawiciela, który utracił mandat, Grupa Członkowska dokonuje na najbliższym Zebraniu wyboru innego przedstawiciela do końca rozpoczętej kadencji.

6. Członek Zarządu oraz Pełnomocnik Zarządu nie może być przedstawicielem.

§98

1. Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,

- 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni, 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian w statucie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) wydzielanie jednostek organizacyjnych lub zakładów działających na zasadach wewnętrznego rozrachunku gospodarczego,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębniania osiedli lub innych struktur mieszkaniowych pod względem organizacyjnym lub gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli i struktur,
- 17) uchwalanie regulaminów Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej,
- 18) wyrażanie zgody na prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w § 4 pkt 5 Statutu,
- 19) rozpatrywanie odwołań w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka, (§17 ust. 1 Statutu),
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji (§ 22 ust. 5 Statutu).

2. Postanowienia ust. 1 pkt. 6 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych dokonywanych dla realizacji zadań Spółdzielni, określonych w §§ 2 i 3 Statutu.

§99

1. Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca.

2. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli także na żądanie:

1/ Rady Nadzorczej,

2/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,

3/ Zebrań Grup Członkowskich obejmujących, co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni,

4/ przynajmniej 1/3 liczby Przedstawicieli. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad,

4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Zebranie Przedstawicieli zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie, co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Zebrania Przedstawicieli. Zwołujący Zebranie Przedstawicieli ma obowiązek zamieszczenia tych spraw w porządku obrad.

§100

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, przedstawiciele, związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, powinni być zawiadomieni pisemnie, co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Zebrania; pozostali członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w domach Spółdzielni w tym samym terminie.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicielom, związkowi rewizyjnemu, Krajowej Radzie Spółdzielczej i pozostałym członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 - na 7 dni przed terminem Zebrania.

3. Co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Zebrania Przedstawicieli, zwołujący prześle przedstawicielom odpisy wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad oraz wyłoży je w lokalu Spółdzielni.

4. W sprawach objętych porządkiem obrad, tam gdzie wynika to z charakteru sprawy, zwołujący Zebranie dołącza merytoryczne uzasadnienie.

§101

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Przedstawicielom i członkom Spółdzielni w terminach i w sposób

określony w Statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołanie członka zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
- 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o podziale Spółdzielni, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu,

3. Dla ważności uchwał wymagana jest obecność, co najmniej połowy ogólnej liczby Przedstawicieli.

4. Głosowanie na obradach Zebrania Przedstawicieli odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru Prezydium Zebrania Przedstawicieli.

§102

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli.

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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zebrania Przedstawicieli bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§103

1. Tryb prowadzenia Zebrania Przedstawicieli, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.
2. Zebranie Przedstawicieli może powoływać Komisje robocze, dla których Regulamin Zebrania Przedstawicieli określi zadania i czas trwania.

2. Rada Nadzorcza

§104

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§105

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez tę osobę prawną.
3. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się na Zebraniu Przedstawicieli przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1/ przedstawiciele każdej Grupy Członkowskiej dokonują, spośród siebie, wyboru kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 2/ Zebranie Przedstawicieli dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej grupami, proporcjonalnie do liczby przedstawicieli reprezentujących każdą Grupę,
 - 3/ proporcję, o której mowa w pkt 2 ustala Zebranie Przedstawicieli przed rozpoczęciem wyborów,
 - 4/ członkami Rady Nadzorczej zostają osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów w grupie.

§106

1. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji Rady przez Zebranie Przedstawicieli.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli wg zasad określonych w § 105 ust. 3.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie.

§107

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 4 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Zebraniu Przedstawicieli w czwartym roku od wyboru ustępującej Rady.

§108

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów działalności,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c/ uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d/ kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni,
 - e/ opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, przedkładanych przez Zarząd Zebraniu Przedstawicieli,
 - f/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - g/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 5/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8/ uchwalanie regulaminów organów Spółdzielni za wyjątkiem Rady Nadzorczej,
- 9/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Zebrania Przedstawicieli,
- 10/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 11/ uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 12/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13/ rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
- 14/ rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 16/ składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
- 17/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Zebranie Przedstawicieli,

- 18/ uchwalanie regulaminu organizacji przetargów na dostawy i usługi zlecane przez Spółdzielnię,
- 19/ wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni oraz zlecać przeprowadzanie lustracji Spółdzielni lub dodatkowe badania mające związek z badaniem sprawozdania finansowego.

§109

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego. Pierwsze posiedzenie po wyborze Rady zwołuje Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na piśmie. W sprawach nagłych posiedzenie Rady powinno odbyć się najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zwołania.

§110

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady.
2. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.

§ 111

Praca w Radzie Nadzorczej jest nieodpłatna.

§112

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Zebranie Przedstawicieli.

3, Zarząd

§113

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób (w tym Prezesa i jego zastępców).
2. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej 2/3 członków Rady.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą zwykłą większością głosów przy obecności 2/3 członków Rady, co jednak nie uwłącza jego roszczeniom z tytułu umowy o pracę. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
4. Zebranie Przedstawicieli może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie innym organom należy do Zarządu.

§115

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa w zakresie ogólnego zarządu, do kierowania działalnością wyodrębnionych jednostek a także do dokonywania czynności w zakresie spraw członkowskich wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§116

Wobec Spółdzielni członkowie Zarządu podlegają ograniczeniom ustanowionym w Ustawie, Statucie oraz w Uchwałach Zebrania Przedstawicieli.

§117

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

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§118

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli tej samej Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu Członka tego organu, który dokonał wyboru zawieszono Członka Rady. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołanie zawieszono Członka Rady.

5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub Pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej 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, chyba że nie ponosi winy.

4. Zebranie Grupy Członkowskiej

§119

1. W Zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkujący na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej lub posiadający na tym terenie spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Odrębne grupy członkowskie są tworzone spośród członków oczekujących, przy zachowaniu zasady proporcjonalności.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Zebraniu tylko jednej Grupy Członkowskiej i przysługuje mu tylko jeden głos. Jeżeli członkowi przysługują spółdzielcze prawa do kilku lokali użytkowych (albo do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego) zaliczenie tego członka do określonej Grupy Członkowskiej następuje na podstawie decyzji Zarządu, o treści której należy poinformować członka w formie pisemnej.

3. Podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza przed Zebraniem Grup Członkowskich, na których kończy się kadencja przedstawicieli, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się zebrania grup członkowskich, przy zachowaniu zasady terytorialności, o której mowa w ust. 1.

4. Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd, co najmniej raz w roku - przed planowanym terminem obrad Zebrania Przedstawicieli, a także na żądanie Rady Nadzorczej lub jednej dziesiątej członków wchodzących w skład danej Grupy lub, co najmniej 100 członków wchodzących w skład danej grupy.

5. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Grupy Członkowskiej ustalonym przez Zarząd członkowie powinni być zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w Biurze Zarządu i domach

Spółdzielni na terenie działania Grupy Członkowskiej w terminie 2 tygodni przed terminem zebrania. Jeżeli członkowie są członkami oczekującymi na ustanowienie prawa do lokalu lub osobami prawnymi, zawiadamia się ich pisemnie na dwa tygodnie przed terminem zebrania.

6. W sytuacji określonej w § 97 ust. 5 Statutu Zarząd zwołuje Zebranie Grupy Członkowskiej, na miesiąc przed terminem kolejnego Zebrania Przedstawicieli.

§120

1. Wybory przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli odbywają się w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności biorą udział w Zebraniu Grupy Członkowskiej poprzez swoich przedstawicieli.
3. Osoby prawne biorą udział poprzez swojego pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej nie może reprezentować więcej niż jednego członka.

§121

1. Z obrad Zebrania Grupy Członkowskiej sporządza się protokół.
2. Tryb obradowania i podejmowania wniosków określa Regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§122

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:
 - 1/ wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej,
 - 2/ rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
 - 3/ rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady i Zarządu,
 - 4/ wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt 4, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić Zebranie Grupy Członkowskiej.

VII. Gospodarka Spółdzielni

§123

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

§124

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1/ zasadnicze:

a/ udziałowy z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

b/ zasobowy z wpłat przez członków wpisowego i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

2/ wkładów:

a/ budowlanych,

b/ mieszkaniowych,

3/ celowe:

a/ remontowy (na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych),

b/zaliczek budowlanych,

4/ dla pracowników zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą lub, w przypadku funduszu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przez Zarząd.

§125

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, nie obciążające kosztów jej działania, na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej określającej równocześnie szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 126

W Spółdzielni obowiązuje zasada, że działalność inwestycyjna, usługowa lub inna gospodarcza nie wykonywana w związku z gospodarką zasobami mieszkaniowymi wykazywana jest w księgach rachunkowych Spółdzielni odrębnie.

§127

1. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, w dalszej kolejności z funduszu remontowego.

2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stanowi zespół działań obejmujących lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu, jak i inne obiekty, urządzenia, których istnienie podwyższa jej funkcjonalność. Pod pojęciem gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się całość gospodarki lokalowej i działalność społeczno-kulturalną Spółdzielni, jak również pozostałe koszty i przychody operacyjne, finansowe, nadzwyczajne.

§128

1. 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.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 129

Wartość środków trwałych finansowych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§130

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

VIII. Lustracja działalności Spółdzielni

§131

1. 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 jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

2. Spółdzielnia podlega lustracji corocznie w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

3. Zebranie Przedstawicieli, Rada Nadzorcza lub 1/5 członków Spółdzielni mogą wystąpić w uzasadnionych przypadkach o przeprowadzenie lustracji części lub tylko określonych zagadnień działalności Spółdzielni w każdym czasie jej trwania.

§132

1. Zarząd jest obowiązany corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Zebraniu Przedstawicieli informacje o realizacji wniosków polustracyjnych oraz na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek przedstawić wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli.

IX. Łączenie, podział, likwidacja, upadłość Spółdzielni

§ 133

Łączenie, podział oraz postępowanie upadłościowe Spółdzielni następuje wg zasad określonych ustawą Prawo spółdzielcze.

§134

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni byli członkowie uczestniczą w funduszu zasobowym i majątku Spółdzielni pozostałym po zaspokojeniu wszystkich należności zgodnie z postanowieniami o postępowaniu likwidacyjnym.

2. Były członek ma prawo do części majątku, o którym mowa w ust. 1 według następującej formuły:

$$R = \frac{1}{C} \times \frac{t}{T}$$

-gdzie:

R - współczynnik - udział byłego członka w majątku określonym w ust. 1,

C - liczba członków Spółdzielni na dzień przejścia Spółdzielni w stan likwidacji,

t - staż członkowski liczony w miesiącach z dokładnością do każdego rozpoczętego miesiąca,

T - czas trwania Spółdzielni liczony w miesiącach od momentu powstania do daty przejścia jej w stan likwidacji z dokładnością do pełnego miesiąca, tzn.: do części przypadającej na każdego członka Spółdzielni proporcjonalnie do jego stażu członkowskiego i czasu trwania Spółdzielni.

X. Przepisy końcowe i przejściowe.

§135

1. Kadencja Rady Nadzorczej aktualnie działającej w dniu uchwalenia zmian Statutu wybranej na podstawie Statutu przed nowelizacją upływa z dniem odbycia się Zebrania Przedstawicieli zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok 2006.

2. Kadencja aktualnie działających Przedstawicieli członków wybranych na podstawie Statutu przed nowelizacją upływa z dniem odbycia Zebrań Grup Członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok 2006.

§136

Nie tracą skuteczności prawnej wcześniej zawarte umowy ze Spółdzielnią. Zmiana Statutu nie narusza praw nabytych członków w tym również wynikających z kolejności numeru członkowskiego i umów.

§137

1. Treść zmian do Statutu obowiązuje od dnia wpisania ich do Krajowego Rejestru Sądowego.

2. W zakresie objętym zmianami tracą moc dotychczasowe postanowienia Statutu z dniem określonym w ust. 1.

3. Niniejszy Statut stanowi tekst jednolity wprowadzonych zmian.

§138

Niniejsze zmiany do Statutu ujęte według tekstu jednolitego zatwierdziło Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” w dniu 10.06.2006r. Uchwałą Nr 8 i Uchwałą Nr 9 Statut został wpisany do Rejestru Spółdzielni w Dziale ARS 3177 Sądu Gospodarczego Wydział XVI dla m.st. Warszawy w dniu 20 sierpnia 1996r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 74918 w dniu 20 maja 2002r. :

-ze zmianami zgodnie z Uchwałą Nr 23 Zebrania Przedstawicieli SM „Wyżyny” z dnia 26.11.1996r. zatwierdzonymi postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Stołecznego Warszawy - Wydział XVI Gospodarczy w dniu 24.03.1997r.

-ze zmianami zgodnie z Uchwałą Nr 18 Zebrania Przedstawicieli z dnia 06.11.1999r. zatwierdzonymi postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy w dniu 14.12.1999r.

-ze zmianami zgodnie z Uchwałą Nr 8 Zebrania Przedstawicieli SM „Wyżyny” z dnia 13.05.2000r. zatwierdzonymi postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy w dniu 19.07.2000r.

- ze zmianami zgodnie z uchwałami Nr od 25 do 34 Zebrania Przedstawicieli SM „Wyżyny” z dnia 20.04.2002r. - zatwierdzonymi postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział XX Gospodarczy w dniu 20.05.2002r.

-ze zmianami zgodnie z uchwałą Nr 41 Zebrania Przedstawicieli z dnia 22.11.2003r. -zatwierdzonymi postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział XX Gospodarczy w dniu 30.12.2003r.

Sekretarz Zebrania Przedstawicieli - Marta Żebrowska

Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli - Wiktor Lisowicz

