

STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KABEL”**

W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

tekst jednolity

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	.....	str. 3
II.	CZŁONKOWIE	.....	str. 5
III.	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	.....	str. 7
IV.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	.....	str. 8
V.	PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	.....	str. 9
VI.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	.....	str. 10
	A. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY	.....	str. 11
	B. UŻYWANIE MIESZKAŃ	.....	str. 12
	Opłaty za używanie lokali	.....	str. 13
	C. GARAŻE	.....	str. 14
	D. PRZETARGI	.....	str. 14
VII.	USTANIE CZŁONKOSTWA	.....	str. 15
VIII.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	.....	str. 16
	A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	.....	str. 17
	B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	.....	str. 18
	C. UTRATA TITUŁU PRAWNEGO DO LOKALU	.....	str. 18
	D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	.....	str. 19
IX.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	.....	str. 20
	A. WALNE ZGROMADZENIE	.....	str. 20
	B. RADA NADZORCZA	.....	str. 22
	C. ZARZĄD	.....	str. 24
X.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	.....	str. 26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**§ 1**

1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o:
 - 1) spółdzielni – rozumiemy przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kabel”,
 - 2) ustawie – rozumiemy przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) lokalu – rozumiemy przez to samodzielny lokal mieszkaniowy, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.),
 - 4) wartości rynkowej lokalu – rozumiemy przez to wartość określoną na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
 - 5) osobie bliskiej – rozumiemy przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 6) wkładzie mieszkaniowym – rozumiemy przez to kwotę wniesioną przez członka Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, na warunkach i zasadach określonych w Statucie,
 - 7) wkładzie budowlanym - rozumiemy kwotę wniesioną przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż,
 - 8) koszcie budowy lokalu - rozumiemy część kosztów inwestycyjnych przypadających na dany lokal.

§ 2

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kabel”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Ożarów Mazowiecki.
3. Spółdzielnia działa na obszarze województwa mazowieckiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz osób ubiegających się spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz osób ubiegających się odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) buduje garaże i oddaje je osobom ubiegającym się w używanie na zasadach określonych w Statucie,
 - 6) nabywa niezbędne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 7) nabywa lub buduje urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
 - 8) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 9) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków lub osób nie będących członkami,
 - 10) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 11) przekazuje osobom ubiegającym się lub wynajmuje lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach:
 - a) lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
 - 12) wynajmuje innym osobom lokale użytkowe na zasadach określonych w Statucie,
 - 13) prowadzi zakłady budowlano-remontowe, zakłady produkcji pomocniczej oraz inne placówki usługowe we własnym zakresie lub we współdziałaniu ze specjalistycznymi organizacjami usługowymi,
 - 14) organizuje inicjatywy mieszkańców w zakresie doskonalenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zaspokajania potrzeb rekreacyjno-kulturalnych, oświatowych, wzajemnej pomocy, jak również krzewienia kultury i współzycia,
 - 15) propaguje zasady racjonalnego urządzania i używania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.
3. Dla realizacji celu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może podejmować działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz w niniejszym Statucie.

§ 4

1. Spółdzielnia przekazuje mieszkania w oparciu o zawartą z osobą ubiegającą się stosowną umowę. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne będące w jej dyspozycji oraz lokale użytkowe według zasad wolnego rynku, dobiera jednak najemców uwzględniając potrzeby mieszkańców (rodzaj prowadzonej działalności).
2. Spółdzielnia zarządza lokalami członków oraz osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego oraz pomieszczeniami przynależnymi.

§ 5

Spółdzielnia współdziała, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie, spółki prawa handlowego, a także, w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, zawierać umowy w przedmiocie administrowania majątkiem Spółdzielni.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub osoba prawna.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy,

w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.
2. Członek Spółdzielni składa deklarację członkowską. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem numeru i daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
6. O decyzji o przyjęciu w poczet członków Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. W razie uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. Jeżeli członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, Zarząd Spółdzielni informuje członka na piśmie o dacie nabycia członkostwa i wzywa członka do złożenia deklaracji.
9. Członek Spółdzielni w zależności od umowy bądź rodzaju wniesionego wkładu może uzyskać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i (lub) lokalu użytkowego i (lub) garażu.

9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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 uprawnionego dokonuje Spółdzielnia.

III. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 9

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 10

1. Członek ubiegający się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego zostanie sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Wkład mieszkaniowy wnoszony jest w gotówce, jednorazowo lub w ratach.
4. W przypadku wnoszenia wkładu mieszkaniowego w ratach:
 - 1) pierwsza wpłata raty powinna być dokonana w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu i pokryć koszty związane z przygotowaniem zadania inwestycyjnego, w tym wykupu nieruchomości, opracowań projektowych i technicznych,
 - 2) ostatnia rata powinna być dokonana w chwili zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) raty powinny być realizowane w okresach równych, nie dłuższych niż kwartalne.

5. Za opóźnienia w realizacji rat Spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej.
6. Terminowość płatności rat członek powinien zabezpieczyć w formie prawem przewidzianej.

§ 11

Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 12

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 33.

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do tylko jednego lokalu mieszkalnego.
2. W razie nabycia prawa do więcej niż jednego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek jest obowiązany w ciągu trzech miesięcy do daty wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidować stan sprzeczny z postanowieniami ust. 1. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu później uzyskanego prawa.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy prawo do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego nabędą małżonkowie, chyba, że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania.

§ 14

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową jego mieszkania, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na to mieszkanie części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33.

IV. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 15

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowych może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

§ 16

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 17

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 33.

V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 18

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zawrzeć na piśmie pod rygorem nieważności umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, której mowa w ust. 1, powinna zobowiązać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) zobowiązanie do przestrzegania finansowych postanowień umowy oraz postanowień Statutu, w szczególności w zakresie ponoszenia wymaganych opłat i ciężarów związanych z eksploatacją budowanego lokalu, nieruchomości i części wspólnych,
 - 6) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 7) określenie warunków rozwiązania umowy na budowę.
3. Osoba ubiegająca się ma prawo bezpośrednio zawrzeć z wykonawcą umowę na zrealizowanie zadań wskazanych w ust. 2 pkt 2 i 3, jeżeli nie odnoszą się one do nieruchomości wspólnych lub części wspólnych i nie będą finansowane z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu.

§ 19

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 18 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 20

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 18 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 18 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 18 ust. 1 pkt 1 i pkt 5 - 7, bez których dalsza

realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 21

1. Zarząd Spółdzielni ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Na żądanie członka Zarząd Spółdzielni ma obowiązek ustanowienia takiego prawa w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Prawo do odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 22

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Zarząd Spółdzielni łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 23

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, spłacenia Spółdzielni całego zadłużenia wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
- 2) osoba bliska zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 24

Koszty zawarcia umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla prawa własności lokalu i wpisu tego prawa do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której dokonano przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu.

VI. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 25

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że:

- a) Statut i Regulaminy uchwalane na podstawie Statutu wnioskujący Członkowie Spółdzielni otrzymują nieodpłatnie,
 - b) kopie pozostałych dokumentów wnioskujący otrzymują po uprzednim uiszczeniu opłat pokrywających koszty ich sporządzenia w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - 5) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 6) prawo do lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa lub spółdzielczego własnościowego prawa i (lub) prawo odrębnej własności lokalu, przyznane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa bądź zawartą ze Spółdzielnią umowę,
 - 7) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń, usług i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 8) prawo do ubiegania się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego lub garażu.
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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 26

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść konieczne wkłady,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za użytkowanie lokali,
- 4) dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie jej mienia,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat do wysokości zadeklarowanych wkładów oraz w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni wynikających z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i nieruchomości Spółdzielni oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

§ 27

1. Wnioski w sprawach między członkami, a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. O decyzji Rady członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania. W razie odmownej decyzji należy w zawiadomieniu podać jej uzasadnienie.
3. Od uchwały Rady podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozstrzygnięcia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem walnego zgromadzenia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. W tej samej sprawie odwołanie służy tylko do jednej instancji.

A. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY

§ 28

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Wysokość wkładu budowlanego i mieszkaniowego określa Zarząd Spółdzielni według zasad zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego oraz równowartości wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

B. UŻYWANIE MIESZKAŃ**§ 29**

1. Zajmowany przez członka lokal spółdzielczy może być używany wyłącznie do celu, do którego został przyznany.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne użytkowanie tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 30

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

§ 31

1. Na wniosek członka Spółdzielnia, w ramach posiadanych możliwości, współdziała przy dokonywaniu zamian przydzielonego spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego oraz lokalu obejmowanego na zasadach odrębnej własności, na inne.
2. Przez zmianę lokalu mieszkalnego rozumieć należy uzyskanie lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności na rzecz Spółdzielni bądź innej osoby.
3. Zarząd Spółdzielni może podjąć współpracę z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić członkowi uzyskanie zamiany jego mieszkania na inne, poza Spółdzielnią, odpowiadające jego potrzebom i możliwościom ponoszenia kosztów eksploatacyjnych.

§ 32

1. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady zasiedlania lokali mieszkalnych i zamiany lokali określa uchwalony przez Radę regulamin zgodny z obowiązującymi w tym zakresie Spółdzielnię przepisami prawa.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Oplaty za używanie lokali**§ 33**

1. Za używanie lokali do Spółdzielni wnoszone są opłaty na pokrycie kosztów przypadających na lokal, które obejmują: koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, eksploatacji domofonów, koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy i inne koszty zarządzania majątkiem Spółdzielni.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku w Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
7. Za opłaty na rzecz Spółdzielni odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa wyżej, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 34

1. Opłaty, o których mowa w § 33 Statutu są uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji.
3. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat Spółdzielni przysługują odsetki w wysokości ustawowej.

§ 35

1. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Zarząd obowiązany jest zawiadomić osoby wskazane w ust. 1, co najmniej na 14 przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 36

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, 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 przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

C. GARAŻE**§ 37**

Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom w używanie na zasadzie:

- 1) prawa własności do garażu,
- 2) najmu.

§ 38

1. Członek, któremu przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, może otrzymać garaż na zasadzie prawa własności do garażu.
2. Członek ubiegający się o garaż obowiązany jest wnieść wkład garażowy na zasadach wskazanych w rozdziale IV lub V.
3. Członkowi może być przyznany tylko jeden garaż. Prawo do kolejnego garażu przysługuje małżonkowi będącemu członkiem Spółdzielni.
4. Względem garaży odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokali.

D. PRZETARG**§ 39**

Spółdzielnia ogłasza, stosownie do § 59, przetarg nieograniczony, licytacyjny (aukcja) na ustanowienie odrębnej własności opróżnionego lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawo.

§ 40

1. O przetargu Zarząd Spółdzielni zawiadamia poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w każdym budynku spółdzielczym oraz publikuje ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Ogłoszenie powinno zawierać:

- 1) nazwę, siedzibę i adres Spółdzielni,
 - 2) podstawę prawną zbycia lokalu,
 - 3) opis lokalu,
 - 4) wartość księgową lokalu,
 - 5) minimalną cenę sprzedaży, zwaną dalej "ceną wywoławczą",
 - 6) sposób zapłaty ceny,
 - 7) wysokość wadium oraz termin, miejsce i formę jego wniesienia,
 - 8) pouczenie o przypadkach, w których wadium nie podlega zwrotowi,
 - 9) określenie szczegółowych warunków, jakie powinno spełniać zgłoszenie do udziału w licytacji,
 - 10) określenie miejsca i terminu przyjmowania zgłoszeń do udziału w licytacji,
 - 11) informację, że zgłoszenie do udziału w licytacji ostatecznie złożone po terminie, nie zostanie przyjęte,
 - 12) miejsce oraz datę i godzinę rozpoczęcia licytacji,
 - 13) informację, że zaproszenie do wzięcia udziału w aukcji oraz warunki aukcji mogą być zmienione lub odwołane przez Spółdzielnię,
 - 14) informację, że przybicie następuje w chwili podpisania notarialnej umowy sprzedaży lokalu.
3. Zgłoszenie do udziału w licytacji, powinno zostać złożone w formie pisemnej i powinno zawierać: imię, nazwisko i adres lub nazwę (firmę) i siedzibę podmiotu zainteresowanego udziałem w licytacji, adres korespondencyjny, inne dane wymagane przez Spółdzielnię, określone w zaproszeniu do wzięcia udziału w licytacji. Do zgłoszenia winien być dołączony dowód wniesienia wadium. Zgłoszenie złożone po terminie dla składania zgłoszeń, określonym w zaproszeniu do wzięcia udziału w licytacji, nie zostanie przyjęte.
4. Wysokość wadium w granicach od 1 % do 10 % ceny wywoławczej, oraz jego formy określi Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
5. Regulamin pracy komisji przetargowej określi Rada Nadzorcza.

§ 41

Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

VII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 42

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wygaśnięcia, wystąpienia lub skreślenia.

§ 43

Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.

§ 44

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 18.

§ 45

1. Wypowiedzenie, o którym mowa w § 43, powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie okresu wypowiedzenia,
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku uczestniczy w jej stratach w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem.

§ 46

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 47

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 33, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 33, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
2. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 48

1. Członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków z powodu:
 - 1) śmierci członka,
 - 2) ustania osoby prawnej.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

VIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 49

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkowi, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 50

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 33.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 51

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z § 39, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w § 40 oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 33.

§ 53

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.;

§ 54

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło

prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

B. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 55

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, prawo to przysługuje innemu z współuprawnionych.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 56

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

C. UTRATA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

§ 57

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i nie uzyskaniu do niego uprawnień zgodnie z §§ 53 – 56, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane w terminie 3 miesięcy do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Zarząd Spółdzielni podejmuje współpracę z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności poprzez ułatwienie im uzyskania stosownych informacji oraz bezzwłocznie zobowiązany jest dokonać rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

§ 58

Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, postanowienia § 57 stosuje się odpowiednio względem lokali o innym przeznaczeniu.

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

§ 59

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 54. Przysługująca osobie uprawnionej wartość nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego

przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część kwot część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 8 oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,

- 2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego i użytkowego - Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 60

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu równowartości prawa odrębnej własności lokalu, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3-ch miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Osoba upoważniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 2 pkt 2 przed upływem miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
4. Roszczenie o wypłatę wkładu lub jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 52 ust. 1.

§ 61

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia dodatkowego wyposażenia lokalu, jeżeli:
 - 1) wyraziła zgodę na instalację dodatkowego wyposażenia,
 - 2) dodatkowe wyposażenie zostało zainstalowane w sposób trwały, zaś jego standard nie odbiega od przyjmowanego wyposażenia w mieszkaniach o podobnym charakterze,

- 3) wartość poszczególnych elementów dodatkowego wyposażenia nie odbiega od przeciętnych cen wyposażenia danego rodzaju.
2. Spółdzielnia zwraca członkowi wartość dodatkowego wyposażenia przyjmując za podstawę przeciętne ceny danego rodzaju wyposażenia i pomniejszając je o stopień zużycia.
3. Spółdzielnia nie dokona rozliczenia dodatkowego wyposażenia, jeżeli nie nadaje się ono do użytku lub koszt jego usprawnienia (naprawy) nieznacznie odbiegałby od wartości nowego wyposażenia.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 62

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali w głosowaniu kolejno największą liczbę głosów. W przypadku takiej samej liczby głosów otrzymanych przez kandydatów do obsadzenia ostatniego ustalonego miejsca w Radzie, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 63

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. 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.
4. Każdy członek ma 1 głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni goście.

§ 64

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

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

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnętrznym Spółdzielni odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) ustalanie dodatkowych opłat oraz wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowany przez członka lokal,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 16) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 65

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie, w przypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni powinni być powiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie przy poparciu co najmniej 10 członków do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony

w § 66. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków organów, o których mowa w § 62 ust. 2. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 68

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członków.

§ 69

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 71

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
 - 1) 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego, jego Zastępcy i Sekretarza Rady Nadzorczej,
 - 2) 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni osoba wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

§ 73

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 74

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 75

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) śmierci członka Rady,
- 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w tej samej Spółdzielni.

§ 76

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej.

§ 77

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności społeczno-wychowawczej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Administracji Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) uchwalanie zasad określania wysokości wkładów: budowlanego i mieszkaniowego,
- 9) uchwalanie zasad uzupełniania wkładu mieszkaniowego i budowlanego w przypadku modernizacji budynku,
- 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego Zastępcy,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg dotyczących jego działalności,
- 15) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 17) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków i zamiany mieszkań,
- 18) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,

- 19) uchwalanie zasad rozliczenia Spółdzielni z członkami zwalniającymi mieszkania i otrzymującymi mieszkania używane,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie przejścia do zarządzania majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni i nie będącego we współwłasności,
- 21) uchwalanie zwiększenia obciążeń z tytułu ponoszonych wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach,
- 22) występowanie do Zarządu z żądaniem uzyskania zgody sądu na sprzedaż lokalu w drodze licytacji w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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,
- 23) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych przez Zarząd a niezastrzeżonych do wyłącznej kompetencji innych organów.

§ 78

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz w kwartale.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4-ch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 79

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i wykonywanie czynności zleczanych przez Radę.

§ 80

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

§ 81

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 82

Szczegółowy sposób działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej reguluje regulamin Rady Nadzorczej oraz Walne Zgromadzenie.

§ 83

Rada Nadzorcza może z ważnych powodów w każdej chwili odwołać członka (członków) Zarządu lub cały Zarząd.

C. ZARZĄD

§ 84

1. Zarząd składa się z 1-3 osób: Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu, wybranych spośród lub spoza grona członków Spółdzielni, przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.

2. Rada Nadzorcza może odwołać Członka Zarządu w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, pod warunkiem umieszczenia sprawy w porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy (powołanie lub umowa o pracę). Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 85

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie z nimi umów w sprawie budowy lokali i nabycia do nich prawa,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) ustalanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) gospodarowanie nieruchomościami stanowiących współwłasność Spółdzielni na zasadzie zarządu powierzonego.
 - 11) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 86

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd sprawuje swoje funkcje w ramach podziału zadań między członków Zarządu.

§ 87

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik). Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 88

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 89

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może zatrudnić na stanowisku Kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę.

2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia w ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 90

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.

§ 91

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz inwestycyjny,
 - 3) fundusz społeczno-wychowawczy.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Rada Nadzorcza.
5. Nadwyżki bilansowe Spółdzielnia przeznacza na fundusz remontowy oraz na podstawową (niegospodarczą) działalność statutową Spółdzielni.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego. Jeżeli strata przewyższa wskazane fundusze stratę pokrywa się kolejno z funduszy wskazanych w ust. 2 pkt 1, a następnie kolejno w pkt 2 i pkt 3.

§ 92

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 33, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 93

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Rada Nadzorcza może określić w regulaminie zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach ustawy i postanowień Statutu.
5. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd.

§ 94

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach poprzez ich wyłożenie w lokalu Spółdzielni.

Statut SM „Kabel” został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków założycieli w dniu 14.02.1994 r. Uchwałą z dnia 29.11.2007 r. Walne Zgromadzenie uchyliło wszystkie dotychczasowe zapisy Statutu (od § 1 do § 92) i wprowadziło nowe ujęte w §§ od 1 do 89. Nowy tekst jednolity Statutu uwzględnia również zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 07.01.2010r., w dniu 27.06 2018r. i 26 czerwca 2025 r.

Przewodniczący WZ Członków

Sekretarz WZ Członków