

**STATUT
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
"MEDYK"
W LUBLINIE**

CZERWIEC 2018

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "MEDYK" w Lublinie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

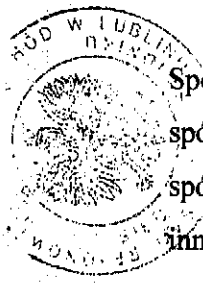
Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. 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 odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości – kod PKD – 68.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i w ramach tej działalności w szczególności może:
- 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 4) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 5) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych Spółdzielni, prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.
- Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. /
5. Określona w § 4 ust. 1-3 działalność jest zgodna z Polską Klasyfikacją Działalności, obejmującej Dział 41 i 68.

§ 5



Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), postanowień innych ustaw i niniejszego Statutu.

§ 6

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 7

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może

nawiązywać lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

ROZDZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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”.
2. 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.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. 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. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

6. 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin wyznaczany przez Spółdzielnię oraz sposób wyboru ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr telefonu lub e-mail, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu I miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

ROZDZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach

- związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w trybie i na zasadach określonych w Statucie,
 - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze
 - c) własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują tej części treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10 i 12 ponosi członek występujący o te odpisy. Niezbędne koszty wydawania kopii określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
 5. 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.

§ 11

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (skreślony),
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 5) (skreślony),
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. USTANIE CZŁONKOSTWA.

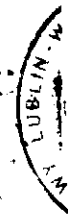
§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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 art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 13

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
 2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
- Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14
(skreślony)

§ 15
(skreślony)

§ 16
(skreślony)

§ 17
(skreślony)

ROZDZIAŁ IV. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 18
(skreślony)

DZIAŁ III. WKŁADY.

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 19

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - a. wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji,
 - b. po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych,
 - c. ostatecznie - w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 20

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane

- metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 21

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO.

§ 22

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 67 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 101 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. 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.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 USM, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętej przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 USM.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 24

(skreślony)

§ 25

(skreślony)

§ 26

(skreślony)

§ 27

(skreślony)



ROZDZIAŁ IV. WKŁADY BUDOWLANE.

§ 28

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 30

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 29 Statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.



§ 32

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

§ 33

Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w § 30 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 34

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 33 przed upływem miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.

§ 35

Roszczenie o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 36

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

Wybór delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona odbywa się w głosowaniu jawnym.

3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 procent oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje nie więcej niż podwójna liczba osób w stosunku do nie objętych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.

Członkami organów Spółdzielni zostają kandydaci wybrani w pierwszej turze oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, uwzględnia się tylko głosy oddane za wyborem (uchwałą) i przeciw wyborowi (uchwale).
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

ROZDZIAŁ I. WALNE ZGROMADZENIE

§ 37

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. 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.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy przedstawicielskie goście.

§ 38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, 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,



- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawach podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowaniu z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 13) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) uchylanie uchwał organów statutowych sprzecznych z postanowieniami Statutu lub przepisami prawa.
- 15) wybór delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim

terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, jak również mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.

§ 40

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad, oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w gablotach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych i w biurze Spółdzielni.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 40 Statutu.
2. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

§ 42

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.

§ 43

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem członkowi Zarządu absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 44

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

§ 46

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. 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.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

ROZDZIAŁ II. RADA NADZORCZA

§ 47

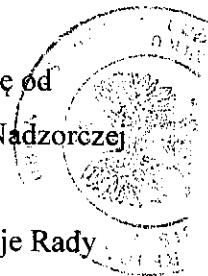
Rada Nadzorcza sprawuje społecznie nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 48

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków na okres 3 lat.

§ 48a

1. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od dokonania jej wyboru w trybie § 50 Statutu do dnia dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w tym samym trybie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej, przy czym za pierwszą kadencję należy przyjąć wybór na członka Rady Nadzorczej w 2009r..
3. Można zostać ponownie wybranym na członka Rady Nadzorczej, jeżeli istniała kadencyjna przerwa pomiędzy poprzednim pełnieniem funkcji tej funkcji o długości nie przekraczającej kolejnych kadencji.



§ 49

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie, przy zapewnieniu reprezentacji dla każdego budynku z danej nieruchomości, przy czym z nieruchomości oznaczonej numerem 25 wydzielone zostaną po jednym mandacie dla budynków Ułanów 25 A i Ułanów 25 B.

§ 49a

1. Wybory do Rady Nadzorczej, składającej się z 9 członków, dokonuje się według wydzielonych mandatów dla nieruchomości budynkowych oznaczonych numerami: 15,17,19,21,23,25a,25b,27,29, stosownie do rozdziału miejsc mandatowych, dokonanych przez Radę Nadzorczą, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu spośród członków swojego budynku z danej nieruchomości, w terminie wyznaczonym przez przewodniczącego.
Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie lub ustnie do protokołu i zawierać:
 - imię i nazwisko kandydata;
 - imię i nazwisko zgłaszającego oraz numer jego mandatu. /
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni na Zgromadzeniu na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenie dotyczące zgody na kandydowanie.
4. Na karcie wyborczej, z podziałem na budynki, Komisja Wyborcza umieszcza kandydatów w porządku alfabetycznym ich nazwisk.
5. W przypadku, gdy nie zgłoszono kandydata z któregośkolwiek budynku w danej nieruchomości, Przewodniczący Zgromadzenia zarządza uzupełniający wybór członków Rady Nadzorczej poprzez zgłaszanie kandydatów spośród członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 50

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych z poszczególnych nieruchomości budynkowych na Walnym Zgromadzeniu.

2. Głosujący pozostawiają na karcie wyborczej nazwisko jednego kandydata z danego budynku, pozostałe nazwiska skreślają.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny.
4. Przy obliczaniu głosów bierze się pod uwagę karty wyborcze, na których pozostawiono liczbę kandydatów zgodną z ilością mandatów lub mniejszą liczbę tych kandydatów.
5. Karty wyborcze, na których pozostawiono większą liczbę kandydatów od ilości miejsc (mandatów), a także karty ze skreśleniami wszystkich kandydatów są nieważne i nie będą brane pod uwagę przy obliczaniu liczby głosów.
6. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów z poszczególnych budynków.
7. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów tej samej ilości głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie rozstrzygające o kolejności pomiędzy nimi. W przypadku niemożności dokonania wyboru kandydata w kolejnych turach głosowań, Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza karty na których znajdują się imiona i nazwiska kandydatów do Rady Nadzorczej i Przewodniczący Prezydium dokonuje losowania kandydata, który zostaje członkiem Rady Nadzorczej.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a wyniki głosowania ogłasza przewodniczący Komisji /

§ 51

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością głosów - dwóch trzecich - przez organ dokonujący wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4/ ustania członkostwa w Spółdzielni.



§ 52

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 53

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansu,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę bilansu, wybór biegłego rewidenta,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
- 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 12) (skreślony),
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni,

- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale oraz wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu tych opłat,
 - 18) uchwalanie szczegółowych zasad praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 19) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalanie wysokości wkładów oraz kosztów modernizacji budynków,
 - 20) ustalanie szczegółowych zasad obliczania należności z tytułu zwrotu wkładu budowlanego.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.
4. W razie, gdy temat obrad wymaga powzięcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
5. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
6. Terminy posiedzeń Rady Nadzorczej podawane są na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 55

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady

- Nadzorczej i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

ROZDZIAŁ III. ZARZĄD

§ 56

1. Zarząd składa się z 1-3 osób, w tym Prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek Pracy - stosownie do Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 57

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresach pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 59

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 60

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

ROZDZIAŁ IV.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 61

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu 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 Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 62

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana w ciągu sześćdziesięciu dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku odmowy załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych w Statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 63

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 64

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4/ fundusz wkładów budowlanych,
- 5/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
- 6/ fundusz remontowo-konserwacyjny.

§ 65

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego – konserwacyjnego.
3. Dopuszcza się możliwość, w ramach funduszu remontowo-konserwacyjnego, stosowanie pożyczek wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami, na zasadach określonych w Regulaminie Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowo – Konserwacyjnym.
4. Spółdzielnia może tworzyć ponadto fundusze celowe, w tym fundusz na spłatę zobowiązań kredytowych.
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony i wykorzystywany jest na zasadach określonych w innych przepisach.



§ 66

1. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności :
 - 1 / zasobowy,
 - 2 / remontowo – konserwacyjny
 - 3 / na spłatę kredytu.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :
 - 1 / fundusz zasobowy,
 - 2 / fundusz udziałowy,
 - 3 / z innych funduszy statutowych.
2. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 67

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.

DZIAŁ VII. PRAWA DO LOKALI.

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 68

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. W przypadkach i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 69

(skreślony)

§ 70

1. Zasady określone w § 69 stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię są przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 71

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie zamieszkać,
- 4) na jego lokal przez wniesienie zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłat bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i udzielenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

§ 72

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzyma tych warunków umowy określonych w § 71, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić ma 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 73

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 USM, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 USM, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 miała wspólnie z byłym członkiem zamieszkiwać. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 USM.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² USM.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 74
(skreślony)

§ 75

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego 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 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.

§ 76

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.



§ 77

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 § 103 Statutu

§ 78

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 79

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM.

4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² USM.

§ 80

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

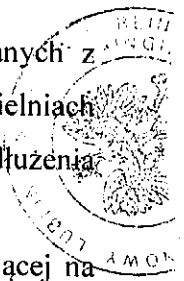
ROZDZIAŁ III.

PRZEKSZTAŁCENIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ

§ 81

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 nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 100.



ROZDZIAŁ IV.

WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 82

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 83

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. (skreślony).
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 84

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców mogą oni:
 - 1) po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, dokonać działu spadku,
 - 2) 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 lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 85

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

§ 86

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejścia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo.

§ 87

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu pranego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 88

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, ustalona 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 89

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹, i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokalu lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ V.

PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU W ODREBNĄ WŁASNOŚĆ.

§ 90

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym 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 § 100 ust.1 i 2.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 91

Spłaty o których mowa w § 90 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 92

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy

prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 93

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) zobowiązanie osoby 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.



§ 94

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 USM, powstaje ekspektatywa własności.

Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 95

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 93 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 93 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 93 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 96

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 93 Statutu, 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. Na żądanie członka 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 osobę, o której mowa w § 93 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 97

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

§ 98

Spółdzielnia 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, z zastrzeżeniem art. 3 USM.

§ 99

(skreślony)

ROZDZIAŁ V. NAJEM LOKALI

§ 100

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. (skreślony).
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 101

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.



ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ.

§ 102

1. Spółdzielnia umożliwi członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych. Zamiana z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, wymaga zgody dysponentów mieszkań. Wzajemne zamiany mieszkań własnościowych wymagają formy aktu notarialnego.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

ROZDZIAŁ VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 103

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na

takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

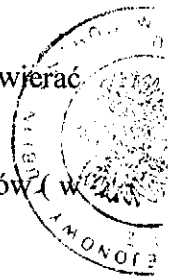
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3¹, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 104

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 103 od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

§ 105

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 103 Statutu jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zespołów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazanie urządzeń pomiarowych),



- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła, terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 106

1. Opłaty, o których mowa w § 103 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące 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.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

5. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

DZIAŁ VIII. ZAKAZ KONKURENCJI.

§ 107

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

§ 108

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa ust. 1 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.

Walne Zgromadzenie Członków na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

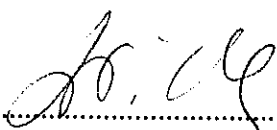
§ 109

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia z chwilą zarejestrowania Statutu dokona zmian w Regulaminach wewnętrznych stosownie do jego postanowień.
3. Do spraw nie uregulowanych niniejszym Statutem, zastosowanie mają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze.

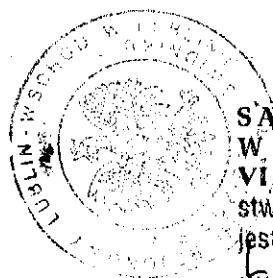
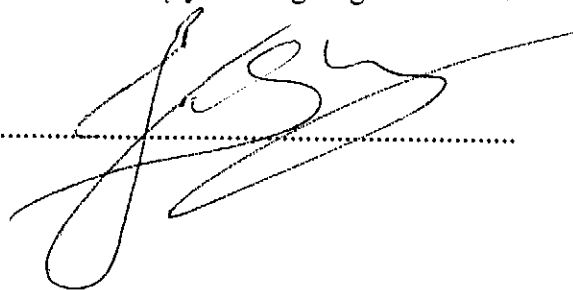


Zmiany niniejszego Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 10 maja 2018 r. w formie tekstu jednolitego i obowiązywać będą o dacie zarejestrowania w Sądzie Rejonowym.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



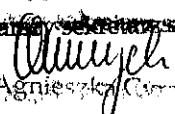
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCZÓD
W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU
VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego
stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny
jest z jego oryginałem zachowanym w aktach Rej.

L.V.VI.NS.Rej.KRS 12487/19/53
KRS 09922
Świdnik, dnia 18 września 2018r.

Sekretarz

starszy sekretarz sądowy

Agnieszka Cierniak

