

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE



SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE - CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	3
II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
II.1. PRZYJĘCIE W POCZET CZŁONKÓW.....	4
II.2. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.....	5
II.3. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	6
II.4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW CZŁONKÓW.....	9
IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	10
IV.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	10
IV.2. WALNE ZGROMADZENIE.....	11
IV.3. RADA NADZORCZA.....	19
IV.4. ZARZĄD.....	22
V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	23
V.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	23
V.2. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE FUNDUSZU REMONTOWEGO.....	25
V.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	26
V.3.1. Postanowienia ogólne.....	26
V.3.2. Opłaty eksploatacyjne.....	26
VI. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI.....	28
VI.1. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	28
VI.1.1. Postanowienia ogólne.....	28
VI.1.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	29
VI.1.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	33
VI.1.4. Prawo odrębnej własności lokalu.....	34
VI.1.5. Najem lokali.....	35
VI.2. ZASADY WNOŠZENIA, USTALANIA I WALORYZACJI WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH.....	36
VI.3. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	38
VI.4. INNE POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI.....	40
VI.4.1. Naprawy i remonty lokali.....	40
VI.4.2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	40
VI.4.3. Uprawnienia do zamiany lokali.....	41
VII. TWORZENIE WSPÓLNOTY.....	41
VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	43



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE - CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie.
2. Obszarem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowa Ruda.
4. Spółdzielnia jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Użyte w Statucie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie,
- 2) Statut - niniejszy Statut,
- 3) Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie,
- 4) Rada - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie,
- 5) Walne Zgromadzenie - Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie,
- 6) członek - członek Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie,
- 7) Prawo spółdzielcze - ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, z późn. zm.).
- 8) Ustawa - ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845),
- 9) spółdzielcze prawa do lokalu - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 10) lokal - lokal w rozumieniu nadanym przepisem art. 2 ust. 1 Ustawy,
- 11) minimalne wynagrodzenie za pracę - minimalne wynagrodzenie za pracę obowiązujące na podstawie ustawy z 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu z pracę (Dz. U. z 2017 r. poz. 847, z późn. zm.).
- 12) osoby bliskie - osoby, o których mowa w art. 2 ust. 5 Ustawy,
- 13) opłaty eksploatacyjne - opłaty, o których mowa w przepisie art. 4 Ustawy,

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin objętych przedmiotem działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

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; budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do lokali na zasadach określonych w Ustawie oraz odrębnej własności lokali, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy i Prawa spółdzielczego mienie jej członków,
- 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu, na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie.

§ 5

Spółdzielnia realizuje cel, o którym mowa w § 3 Statutu i przedmiot działalności, o którym mowa w § 4 Statutu poprzez:

- 1) własną działalność, w szczególności inwestycyjną oraz zarządzanie zasobami Spółdzielni,
- 2) współpracę z innymi podmiotami,
- 3) tworzenie własnych organizacji gospodarczych,
- 4) zrzeszanie się w związkach spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

II.1. Przyjęcie w poczet członków.

§ 6

1. 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".
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
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. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
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, 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.

§ 7

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:

- 1) ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, siedzibę oraz nr KRS),
- 2) numer wpisu do rejestru,
- 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) zmiany danych podlegających wpisowi do rejestru,
- 5) datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia lub ustania członkostwa.

§ 8

II.2. Powstanie członkostwa.

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, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, 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, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej



deklaracji. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, adres siedziby, NIP oraz numer wpisu do właściwego rejestru wraz z nazwą rejestru. Forma ta dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w złożonej poprzednio deklaracji członkowskiej. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

2. Właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd na podstawie uchwały w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a uchwałę Zarządu doręcza się zainteresowanej osobie w terminie do 14 dni od daty podjęcia uchwały. W razie podjęcia uchwały o odmowie przyjęcia w poczet członków należy podać jej uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

II.3. Ustanie członkostwa.

§ 10

1. 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 art. 18 ustawy.
 - 7) zaistnienia przypadków określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.
 - 8) prawomocnego orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 11 i 12 Ustawy,
 - 9) gdy osoba będąca członkiem Spółdzielni jako współmałżonek straci prawo do lokalu w wyniku podziału majątku dorobkowego.
2. 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.
3. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci. Osobą prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 11

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



II.4. Prawa i obowiązki członków.

§ 12

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wskazane w Ustawie, Prawie spółdzielczym i Statucie, w tym:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, iż bierne prawo wyborcze nie przysługuje członkom nieposiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w zakresie wskazanym w niniejszym Statucie oraz na drodze sądowej od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 4) prawo do 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.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Koszty, o których mowa w ustępie poprzedzającym określa Zarząd w wysokości pokrywającej wydatki poniesione przez Spółdzielnię na sporządzenie odpisów, kopii oraz ich doręczenie członkowi.
4. Na uzasadniony wniosek członka, Zarząd może zwolnić go od uiszczenia opłat za wydanie kopii.

§ 14

Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 4) niezwłocznie zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkałych z członkiem,
- 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 6) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii oraz, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, kontroli stanu technicznego lokalu oraz instalacji i urządzeń, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i odczytu urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów,
- 7) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
- 9) użytkować swój lokal w sposób niestwarzający uciążliwości lub zagrożenia dla innych,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu

bądź jego części,

- 11) wykonywać inne obowiązki nałożone na niego przez Statut, Ustawę lub Prawo spółdzielcze,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.

§ 15

1. Wpisowe wpłacone na mocy Ustawy przed jej nowelizacją dokonaną Ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie 09 września 2017 r., nie podlega zwrotowi.
2. Zwrot udziału w wysokości nominalnej, wniesionego przed 09 września 2017 r. następuje na żądanie byłego członka w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym jego członkostwo w Spółdzielni ustało i pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat finansowych Spółdzielni
3. Spółdzielnia po ustaniu członkostwa byłego członka może wypłacić udziały uprawnionej osobie na podstawie przedłożonych dokumentów.
4. Za czynności związane z zamianą lokalu lub przekształceniem prawa do lokalu lub wyodrębnieniem własności lokalu, a także za czynności związane z wydawaniem zaświadczeń, odpisów i kopii dokumentów na żądanie członka, Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd - wynikającej z kalkulacji kosztów każdej z dokonywanych czynności.

§ 16

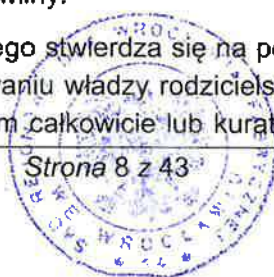
1. Członek jest zobowiązany do informowania Spółdzielni na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego. Zawiadomienie jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez Spółdzielnię.
2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń pism kierowanych do członka na adres dotychczasowy.

§ 17

1. Członek, który stale zamieszkuje poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązany jest wskazać Spółdzielni na piśmie adres do doręczeń w kraju lub pełnomocnika do doręczeń w kraju.
2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym skutkuje uznaniem za skuteczne doręczeń kierowanych na dotychczasowy adres korespondencyjny w kraju, wskazany przez członka.

§ 18

1. Członek będący osobą fizyczną i mający pełną zdolność do czynności prawnych powinien wykonywać swe prawa osobiście lub poprzez ustanowionego pełnomocnika. W szczególności dotyczy to osób czasowo nieobecnych oraz osób, którym stopień niepełnosprawności utrudnia lub uniemożliwia osobistą obecność na Walnym Zgromadzeniu lub wykonywanie innych praw i obowiązków członkowskich.
2. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ustępie poprzedzającym sporządza się pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Pełnomocnikiem może być wyłącznie osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych, w tym małoletni, wykonują swoje prawa członkowskie poprzez swoich przedstawicieli ustawowych; osobiście mogą działać w granicach ustanowionych przez kodeks cywilny.
4. Uprawnienia przedstawiciela ustawowego stwierdza się na podstawie przedłożonych Spółdzielni dokumentów stanowiących o wykonywaniu władzy rodzicielskiej nad osobą małoletnią, sprawowaniu opieki nad ubezwłasnowolnionym, całkowicie lub kurateli nad osobą ubezwłasnowolnioną



częściowo.

5. Osoby prawne wykonują swoje prawa poprzez swe organy lub pełnomocników ustanowionych zgodnie z właściwymi przepisami.
6. W głosowaniach, także dotyczących wyborów do organów Spółdzielni, mogą brać udział wyłącznie członkowie Spółdzielni. Osoba niebędąca członkiem może brać udział w głosowaniu tylko jako:
 - 1) przedstawiciel ustawowy członka, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub członka z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,
 - 2) pełnomocnik uprawniony do reprezentacji członka będącego osobą fizyczną,
 - 3) pełnomocnik lub osoba uprawniona do reprezentacji członka będącego osobą prawą.
7. Przedstawiciele ustawowi osób fizycznych, o których mowa w ustępie 6, nie mogą być wybierani w skład organów Spółdzielni.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE I ZAŁATWIANIE SPRAW CZŁONKÓW.

§ 19

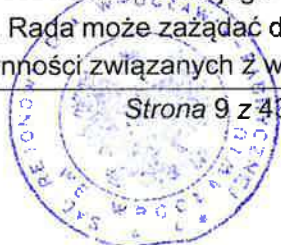
1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu wyższego stopnia wówczas, gdy przewidują to przepisy niniejszego działu bądź przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Przez postępowanie wewnątrzspółdzielcze rozumie się:
 - 1) wniesienie przez członka, do Rady, odwołania od uchwały Zarządu dotyczącej jego praw i obowiązków wynikających z członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) wniesienie przez członka, do Walnego Zgromadzenia, odwołania od uchwały Rady, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia temu członkowi.
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Organem odwoławczym wobec Zarządu jest Rada, a wobec Rady Walne Zgromadzenie.

§ 20

1. Od uchwał, w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni, członek może odwołać się w postępowaniu sądowym, na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących.
2. Wniesienie odwołania do sądu nie jest uzależnione od wcześniejszego przeprowadzenia postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały, zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21

1. Wnioski członków, kierowane do Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, podlegają rozpatrzeniu przez Zarząd w terminie 30 dni od ich wpłynięcia do Spółdzielni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W przypadku, w którym rozpatrzenie wniosku wymaga uzyskania dodatkowych informacji lub dokumentów, Zarząd informuje o tym członka, który złożył wniosek i zwraca się o ich przedłożenie. Termin rozpatrzenia wniosku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym biegnie wówczas na nowo od dnia uzyskania tych informacji lub dokumentów.
3. Członek niezadowolony ze sposobu załatwienia jego sprawy przez Zarząd, może wnieść umotywowane zastrzeżenia do Rady. Rada może ządać dodatkowych informacji od Zarządu i polecić mu wykonanie określonych czynności związanych z wnioskiem złożonym przez członka.



4. Członek jest też uprawniony do złożenia do Rady skargi na niezłatwienie przez Zarząd w terminie sprawy z jego wniosku. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
5. W sprawach, w których rozpatrzenie wniosku następuje w drodze uchwały Zarządu, uchwałę tę Zarząd doręcza zainteresowanemu członkowi. W przypadku, w którym uchwała odmowna jest zaskarżalna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wraz z jej doręczeniem należy pouczyć o prawie do wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, w tym o terminie do wniesienia odwołania.
6. Odwołanie od uchwały Zarządu wnosi się na piśmie w terminie 14 dni od dnia doręczenia tej uchwały, chyba że w Statucie lub w przepisach powszechnie obowiązujących przewiduje się inny termin. Termin uważa się za zachowany w razie złożenia odwołania przed upływem tego terminu w siedzibie Spółdzielni lub też nadania listem poleconym w placówce pocztowej operatora publicznego.
7. Z zastrzeżeniem przepisów dotyczących rozpatrywania odwołań od uchwały w przedmiocie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali, odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 22

1. Od uchwały Rady, działającej jako organ pierwszej instancji, która na podstawie Statutu lub przepisów powszechnie obowiązujących podlega obowiązkowi doręczenia członkowi, którego praw lub obowiązków uchwała ta dotyczy, członkowi służy prawo do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone w terminie umożliwiającym uwzględnienie sprawy dotyczącej rozstrzygnięcia odwołania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Przepis ustępu poprzedzającego ma zastosowanie do tych uchwał Rady, w których Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące nie regulują odmiennie uprawnienia do złożenia odwołania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 23

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące, powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Przepis § 16 Statutu stosuje się odpowiednio.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

IV.1. Postanowienia ogólne.

§ 24

Organami Spółdzielni są:

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

1. Wybór i odwołanie członków Rady i Zarządu odbywają się poprzez głosowanie tajne.



2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w drodze głosowania. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale i pomija się głosy nieważne.
3. Projekty uchwał Rady i Walnego Zgromadzenia przed ich podjęciem powinny być sprawdzone pod względem formalnym przez radcę prawnego, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem oraz pieczęcią.

§ 26

1. Kandydatury na członków Rady należy zgłaszać nie później niż 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Kandydaturę może zgłosić:
 - 1) osoba będąca członkiem Spółdzielni, która chce kandydować,
 - 2) członek Spółdzielni, za zgodą kandydata wyrażoną na piśmie.
2. Zarząd niezwłocznie po zgłoszeniu wszystkich kandydatur publikuje na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych listę kandydatów do Rady.
3. Zgłoszenie kandydatury następuje na formularzu, którego wzór określi uchwała Rady. W formularzu podaje się informacje, o których mowa w ustępie 4 oraz inne określone Ustawą.
4. Kandydaci na członków Rady przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem informacji o:
 - 1) wykształceniu i wykonywanym zawodzie,
 - 2) liczbie kolejnych kadencji pełnionych w Radzie,
 - 3) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni,
5. Czas prezentacji nie może przekraczać 2 minut. Prezentacja nie może polegać na odnoszeniu się do innych kandydatów. Kandydatowi mogą być zadawane pytania. Czas zadania pytania nie może przekraczać 0,5 minuty, a odpowiedzi kandydata 1 minuty.

IV.2. Walne Zgromadzenie.

§ 27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Niezależnie od postanowień ustępu poprzedzającego, Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane w każdym czasie przez Zarząd.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni według stanu na 1 stycznia roku kalendarzowego, w którym zgłoszono żądanie i nie mniej niż 50 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła w tym terminie Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

6. W roku, w którym upływa kadencja Rady, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w okresie pomiędzy dniem następującym po ostatnim dniu kadencji Rady a 30 czerwca tego roku.
7. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie składa się w skrzynce pocztowej członka bądź przesyła się listem zwykłym do członków zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni.
3. Niezależnie od zawiadomienia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części poprzez ogłoszenia na tablicy ogłoszeniowej Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Spółdzielnia zawiadamia pisemnie również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 30

1. Porządek obrad ustala Zarząd lub inny organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Dowodem poparcia jest zamieszczenie na projekcie uchwały imienia i nazwiska, adresu zamieszkania oraz własnoręcznego podpisu osoby popierającej projekt uchwały.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. W przypadku złożenia żądania zamieszczenia określonej sprawy w porządku obrad za pośrednictwem poczty, termin do złożenia żądania zamieszczenia sprawy w porządku obrad uważa się za zachowany tylko wówczas, gdy przed jego upływem pismo zawierające to żądanie wpłynie do Spółdzielni.
6. W przypadku, w którym porządek obrad ulegnie zmianie, w szczególności na skutek zgłoszenia żądania zamieszczenia w nim określonej sprawy, o zmienionym porządku obrad niezwłocznie zawiadamia się poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych i na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Rada jest upoważniona do wyrażenia na piśmie opinii co do projektów uchwał zgłoszonych przez



Zarząd i członków. Opinię odczytuje Przewodniczący, o którym mowa w §34 Statutu przed przystąpieniem do głosowania nad daną uchwałą.

8. Poprzez głosowanie przeprowadzone po wyborze Prezydium, Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. W przypadku, gdy obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się bez podziału na części, w tym samym trybie może ono skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także podjąć uchwałę o przerwie w obradach. Uchwała o przerwie w obradach Walnego Zgromadzenia powinna określać termin, w którym obrady będą kontynuowane, przy czym nie może on być dłuższy niż 21 dni.

§ 31

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą sprawy wymienione w Prawie spółdzielczym i Ustawie, a nadto:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Rady,
 - 2) uchwalanie regulaminu Rady,
 - 3) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię wieloletniego kredytu, w tym kredytu inwestycyjnego.
2. W przypadku, w którym Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w przedmiocie:
 - 1) udzielania zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 2) dokonania podziału nieruchomości wspólnej,przy czym niezależnie od zgody Walnego Zgromadzenia, konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, chyba że Statut lub Ustawa stanowią inaczej.
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. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Osoby prawne reprezentowane są przez pełnomocników ustanowionych zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego.
4. Spółdzielnia zapewnia darmowy przewóz na Walne Zgromadzenie członkom będącym osobami niepełnosprawnymi, o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności, którzy na co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia zgłoszą Spółdzielni telefonicznie zapotrzebowanie na zapewnienie im takiego przewozu.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad

podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie i Ustawie, z wyjątkiem uchwał o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile Ustawa lub Statut nie stanowią inaczej.
7. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie:
 - 1) zmiany Statutu,
 - 2) połączenia Spółdzielni,
 - 3) zbycia nieruchomości,
 - 4) odwołania członka Rady.
8. Projekty uchwał dotyczących zbycia nieruchomości, likwidacji Spółdzielni lub połączenia Spółdzielni muszą zawierać uzasadnienie.
9. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, wymagana jest większość 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu rozumie się liczbę członków, którym wydano mandaty.
10. Dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni wymagane jest przeprowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia bez podziału na części i obecność na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia co najmniej 20 procent członków Spółdzielni.
11. Głosowanie odbywa się jawnie z wyłączeniem uchwał w przedmiocie:
 - 1) wyboru i odwołania członków Rady,
 - 2) odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,które podejmowane są w głosowaniu tajnym.
12. Jeżeli Prawo spółdzielcze lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, Zarząd niezwłocznie zawiadamia członka o podjętej uchwale, dołączając odpis uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie za pokwitowaniem lub też listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Termin sześciotygodniowy do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia biegnie od doręczenia zawiadomienia wraz z uchwałą członkowi.

§ 33

Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu i sposób jego realizacji regulują przepisy Prawa spółdzielczego.

§ 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera Prezydium w składzie czterech osób: Przewodniczący, Sekretarz i dwóch Asesorów.
3. Głosowanie nad wyborem członków Prezydium przeprowadza osoba, o której mowa w ustępie 1 przy pomocy wyznaczonych przez siebie pracowników Spółdzielni.
4. Po wyborze Prezydium, prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia przejmuje Przewodniczący.

§ 35

1. Do obowiązków Przewodniczącego należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia lub jego części od momentu wyboru Prezydium aż do zakończenia danego posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego części, w tym w szczególności:



- 1) zarządzanie przystąpienia do głosowań i ogłaszanie ich wyników,
- 2) udzielanie i odbieranie głosu.
2. Sekretarz zobowiązany jest czuwać nad prawidłowym prowadzeniem listy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części oraz nad prawidłowym protokołowaniem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Asesorzy zobowiązani są liczyć głosy w wyborach do komisji oraz czuwać nad prawidłowością przebiegu głosowań w trakcie Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący może też zwrócić się do pozostałych członków Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób,
 - 2) wniosków w składzie 3 osób.
2. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni, przy czym członkowie kandydujący do Rady nie mogą wchodzić w skład komisji mandatowo-skrutacyjnej.
3. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
4. W przypadku, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia nie zawiera punktu „Wolne wnioski” Walne Zgromadzenie lub jego część nie wybiera komisji wniosków.

§ 37

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z prawem,
- 2) sprawdzenie listy obecności w celu zbadania ważności mandatów,
- 3) ustalenie, na podstawie list obecności, stanu obecności członków,
- 4) sprawdzenie czy przedstawiciele ustawowi członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, pełnomocnicy uprawnieni do reprezentacji członków będących osobami fizycznymi oraz pełnomocnicy lub osoby uprawnione do reprezentacji członków będących osobami prawnymi, legitymują się odpowiednimi uprawnieniami do występowania w ich imieniu,
- 5) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach oraz przekazywanie Przewodniczącemu wyników głosowań.

§ 38

W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie ma przeprowadzić wybory do Rady, komisja mandatowo-skrutacyjna pełni też funkcje komisji wyborczej, do której zadań należy:

- 1) zapoznanie zebranych z listami kandydatów zgłoszonych do Rady,
- 2) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów i przekazanie ich Przewodniczącemu,
- 3) przygotowanie kart do głosowania,
- 4) rozdanie członkom kart do głosowania,
- 5) zebranie oddanych głosów do urny.

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji i przekazują je Przewodniczącemu.



§ 40

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawomocność Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania, ilości uczestniczących członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę z porządku obrad referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
4. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania do referenta.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, a czas repliki nie może przekraczać 2 minut. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu wystąpienia lub odbiegnięcia od tematu bądź też wypowiedzania się przez mówcę w sposób naruszający prawo lub dobre obyczaje Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
6. W przypadku zgłoszenia, w trybie przewidzianym § 30 ust. 4 Statutu, poprawki do projektu uchwały, w pierwszej kolejności poddaje się pod głosowanie poprawkę. W razie zgłoszenia więcej niż jednej poprawki w tej samej sprawie, w pierwszej kolejności poddawany jest pod głosowanie wniosek najdalej idący. To, który z wniosków należy uznać za najdalej idący oraz kolejność głosowania poprawek określa Przewodniczący.
7. Za przegłosowaną, w przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia bez podziału na części, uznaje się poprawkę, która uzyskała wymaganą Statutem lub Ustawą większość do uchwalenia danej uchwały - w takiej sytuacji dalszych poprawek nie poddaje się pod głosowanie. W przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia z podziałem na części każdą poprawkę należy przegłosować oddzielnie, a za przegłosowaną uznaje się poprawkę, która w wyniku zsumowania głosów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uzyskała wymaganą Statutem lub Ustawą większość do uchwalenia danej uchwały.

§ 41

1. Przewodniczący obrad udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
2. Poza kolejnością przewodniczący obrad udziela głosu:
 - 1) członkom Rady i Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej,
 - 2) w sprawie formalnej, za którą uważa się wniosek dotyczący sposobu obradowania, a w szczególności:
 - a) wniosek o przerwę w obradach,
 - b) wniosek o zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - c) wniosek w innej sprawie formalnej mogący mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań, jak: sprawdzenie listy obecności, itp.
3. W sprawie formalnej, poza wnioskodawcą, może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części, przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosu przeciw wnioskowi,



Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 42

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki wraz z mandatem na wezwanie Przewodniczącego.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i opatrzoną nazwą organu, którego dotyczy głosowanie.
3. Przed rozpoczęciem głosowania tajnego, Przewodniczący zarządza przeliczenie członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części a komisja mandatowo-skrutacyjna sprawdza, czy urna, do której zbierane są głosy jest pusta. Odbiór karty do głosowania członek potwierdza swoim podpisem w osobnej rubryce na liście członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

§ 43

1. W głosowaniu nad wyborem członków Rady głosujący umieszcza na karcie do głosowania znak X w rubryce przy nazwisku popieranego przez siebie kandydata lub kandydatów. Głos uważa się za nieważny, jeśli głosujący znak X umieścił przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba członków Rady.
2. Karty do głosowania nad wyborem powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów, z podziałem na osiedla, z którego kandydują, w kolejności alfabetycznej w obrębie każdego osiedla oraz pustą rubrykę przy nazwisku każdego kandydata.

§ 44

W głosowaniu nad odwołaniem członka Rady lub odwołaniem członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, głosy oddaje się na kartach do głosowania, które powinny zawierać imię i nazwisko danej osoby lub osób oraz dwie puste rubryki przy nazwisku, z których jedna winna być oznaczona słowem „Za”, a druga „Przeciw”. Postawienie znaku X w rubryce „Za” oznacza oddanie głosu za odwołaniem, a postawienie znaku X w rubryce „Przeciw” oznacza oddanie głosu przeciwko odwołaniu.

§ 45

1. Karty do głosowania wręczają uprawnionym do głosowania członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej. Przewodniczący wyznacza czas, w którym członkowie zobowiązani są odebrać karty do głosowania, a następnie wyznacza czas na wypełnienie kart i wrzucenie ich do urn.
2. Po zakończeniu zbierania głosów, komisja mandatowo-skrutacyjna:
 - 1) otwiera urnę,
 - 2) ustala liczbę ważnie oddanych głosów oraz liczbę głosów nieważnych,
 - 3) ustala liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby lub za odwołaniem i przeciwko odwołaniu danej osoby.Protokół z tych czynności komisja przekazuje Przewodniczącemu.
3. Przewodniczący na podstawie protokołu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym ogłasza wyniki głosowania poprzez wskazanie liczby głosów oddanych za wyborem danej osoby do Rady lub też liczby głosów oddanych za i przeciwko odwołaniu członka Rady lub Zarządu.
4. Ogłoszenia ostatecznego wyniku głosowań, w przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia bez podziału na części, o których mowa w ustępie poprzedzającym dokonuje Przewodniczący po zapoznaniu się z wynikami głosowań, przez co rozumie się:

- 1) w przypadku głosowania nad wyborem członków Rady - ogłoszenie, kto został wybrany na członka Rady wraz z podaniem ilości głosów, a nadto ogłoszenie, kto nie został wybrany na członka Rady w kolejności według liczby głosów,
 - 2) w przypadku głosowania nad odwołaniem członka Rady lub Zarządu - ogłoszenie, czy dana osoba została odwołana z podaniem liczby głosów za odwołaniem i przeciwko odwołaniu,
- a w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części ogłoszenie ostatecznego wyniku głosowań odbywa się zgodnie z § 50.

§ 46

Poza przypadkami, o których mowa w § 43 ust. 1 Statutu nieważny jest głos oddany na karcie uszkodzonej lub zniszczonej w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie, na której dopisano inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.

§ 47

1. Wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”.
2. Wnioski zgłoszone ustnie w trakcie Walnego Zgromadzenia wpisuje się do protokołu bez głosowania poprzez wskazanie treści wniosku oraz osoby zgłaszającej wniosek. Wnioski składane na piśmie opisuje się w protokole poprzez wskazanie treści wniosku, osoby składającej wniosek oraz daty pisma, w którym wniosek został złożony.
3. Zgłoszone wnioski nie mają charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.
4. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia komisja wniosków przekazuje wnioski Zarządowi, który sposób realizacji wniosków przedstawia w sprawozdaniu ze swojej działalności składanym Walnemu Zgromadzeniu w roku przyszłym.

§ 48

Zakończenie Walnego Zgromadzenia lub jego części następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie obraduje bez podziału na części i podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, mimo niewyczerpania porządku obrad.

§ 49

1. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz lub w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części Przewodniczący i Sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia. Protokół z posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego części powinien możliwie dokładnie odzwierciedlać jego przebieg lub przebieg jego części.
2. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie są podpisywane przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia lub w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części przez Przewodniczącego i Sekretarza Prezydium Walnego Zgromadzenia i stanowią załącznik do protokołu.
3. Zarząd przechowuje protokoły i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przez okres 10 lat.
4. W przypadku, w którym przebieg obrad był utrwalany przy pomocy technik audiowizualnych, zapis nagrania przechowywany jest przez Zarząd przez 10 lat.



§ 50

1. W przypadku odbycia Walnego Zgromadzenia w częściach, w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Prezydium to posiada kompetencje komisji mandatowo-skrutacyjnej, która w oparciu o protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia dokonuje zbiorczego zliczenia oddanych głosów na poszczególnych kandydatów i ustala końcowe wyniki głosowania. Na okoliczność tę komisja sporządza stosowny protokół, w którym stwierdza dokonanie wyboru członków Rady.
3. Przewodniczący i sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia podpisują uchwałę stwierdzającą wybór członków Rady. Integralną część protokołu stanowi lista kandydatów wg ilości uzyskanych głosów oraz lista członków wybranych do Rady.
4. Prezydium, w oparciu o protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, dokonuje zliczenia głosów oddanych za i przeciw poszczególnym uchwałom i ustala końcowe wyniki głosowania. Komisja sporządza protokół, w którym podaje się zbiorcze wyniki głosowania dla wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz stwierdza fakt uchwalenia lub nieuchwalenia danej uchwały. Protokół podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Prezydium Walnego Zgromadzenia.

IV.3. Rada Nadzorcza.

§ 51

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 52

1. Rada składa się z 9 członków. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. W celu zapewnienia proporcjonalnego poziomu reprezentacji członków z poszczególnych osiedli w składzie Rady ustala się podział mandatów w następujący sposób:
 - a) osiedle Wojska Polskiego – 2 mandaty,
 - b) osiedle XXX-lecia – 3 mandaty,
 - c) osiedle Piastowskie oraz pozostałe zasoby mieszkaniowe w Nowej Rudzie – 4 mandaty.
3. Do Rady zostają wybrani ci kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych, ważnych głosów (licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia), z uwzględnieniem liczby mandatów przyznanych poszczególnym osiedlom. W przypadku remisu (uzyskania jednakowej liczby oddanych, ważnych głosów przez kandydatów do Rady w obrębie tego samego osiedla), do Rady wchodzi kandydat o dłuższym stażu członkowskim w Spółdzielni (posiadający niższy numer członkowski).
4. Kadencja Rady trwa trzy lata. Kadencja rozpoczyna się od dnia Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano Radę.
5. Uchwałą 2/3 całego składu Rady może ona skrócić swoją kadencję. W takim wypadku Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie, które powinno się odbyć nie później niż dwa miesiące po podjęciu uchwały o skróceniu kadencji. Mandaty członków Rady wygasają wówczas z dniem odbycia tego Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady.

6. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.

§ 53

1. Mandat członka Rady wygasa:
 - 1) po upływie kadencji, najpóźniej z dniem 30 czerwca roku kalendarzowego, w którym upływa kadencja Rady, z zastrzeżeniem, że Walne Zgromadzenie dokonujące wyboru członków kolejnej Rady powinno się odbyć z zachowaniem wymagań § 28 ust. 6 Statutu.
 - 2) przed upływem kadencji w przypadku:
 - a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c) utraty pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - d) skazania prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo, zakazującym sprawowania funkcji w Radzie,
 - e) śmierci,
 - f) pisemnej rezygnacji.
2. W miejsce członka Rady, którego mandat wygaś wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady uzyskał w kolejności największą liczbę głosów w ramach osiedla, z którego kandyduje, a w przypadku braku takich osób, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, które dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady na okres do końca kadencji.
3. Z zastrzeżeniem ustępu 4, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 mandat wygasa z dniem zaistnienia zdarzenia skutkującego wygaśnięciem mandatu.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu z uwagi na pisemną rezygnację członka Rady, mandat wygasa z dniem wskazanym w oświadczeniu o rezygnacji, nie później jednak niż z dniem dojścia oświadczenia o rezygnacji do wiadomości Spółdzielni.

§ 54

1. Do zakresu działania Rady należą sprawy wymienione w Prawie spółdzielczym i w Ustawie, a w szczególności:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym z prezesem i jego zastępcami,
 - 2) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 3) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 4) (uchylony),
 - 5) powoływanie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
 - 6) ustanowienie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy z powództwem o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wystąpi Zarząd,
 - 7) uchwalanie planu-rzeczowo finansowego,
 - 8) uchwalanie regulaminów dotyczących zasad funkcjonowania Spółdzielni i jej organów, a w szczególności dotyczących:
 - a) przyjmowania członków,
 - b) ustanawiania praw do lokali,
 - c) zamiany lokali,
 - d) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie



- lokali,
- e) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - f) zlecenia dostaw i usług, ze szczególnym uwzględnieniem trybu przetargu nieograniczonego,
 - g) Zarządu,
 - h) pracy komisji Rady,
 - i) porządku domowego,
 - j) zasad organizowania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - k) organizacyjnych,
 - l) ochrony danych osobowych,
 - m) rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody,
 - n) zasad i trybu oddawania w najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Rada przygotowuje i przedkłada do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu projekt regulaminu Rady.
 3. W regulaminach uchwalanych przez Radę powinno regulować się przede wszystkim kwestie nieuregulowane przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w tym Ustawy i Prawa spółdzielczego, a także nieuregulowane w Statucie.
 4. W przypadku, w którym Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Rada podejmuje uchwały w przedmiocie:
 - 1) kosztów utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną, w tym o wysokości odpisów na fundusz remontowy,
 - 2) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 3) udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
 - 4) wyrażenia zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lokalową lub podział lokalu.

§ 55

Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady zwoływania posiedzeń Rady oraz inne sprawy organizacyjne Rady nieuregulowane w Statucie, Prawie spółdzielczym i Ustawie.

§ 56

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium, w składzie:
 - 1) Przewodniczący,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz,
 - 4) przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady pełnią rolę pomocniczą dla Rady i nie mogą podejmować żadnych uchwał ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej pracowników.

§ 57

Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:

- 20% dla przewodniczącego,
 - 15% dla pozostałych członków,
- minimalnego wynagrodzenia za pracę.

IV.4. Zarząd.

§ 58

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego dwóch zastępców.
3. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji poprzez złożenie pisemnej rezygnacji. Rezygnacja jest skuteczna z chwilą dojścia do wiadomości Rady.

§ 59

1. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada, przy czym Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
2. Wybór prezesa następuje po przeprowadzeniu konkursu, o którego terminie należy poinformować w prasie lokalnej, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, ze wskazaniem wymogów, o których mowa w Statucie. Ogłoszenia winny ukazać się co najmniej trzy tygodnie przed przeprowadzeniem konkursu.
3. Wybór pozostałych członków zarządu następuje na wniosek prezesa Zarządu lub w drodze przeprowadzenia konkursu. Decyzję o sposobie wyboru członka Zarządu podejmuje Rada.
4. Kandydat na prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe oraz legitymować się co najmniej 5-letnim stażem pracy na stanowisku kierowniczym.
5. Wniosek o odwołanie członka Zarządu podlega rozpoznaniu przez Radę.
6. Przepisy § 45-46 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Z członkami Zarządu Rada zawiera umowy o pracę. Warunki umowy o pracę ustala Rada.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. Czynności z zakresu stosunku pracy są dokonywane wobec członków Zarządu przez dwóch członków Rady, upoważnionych do ich dokonywania stosowną uchwałą Rady, w której wskazuje się zakres udzielonego im upoważnienia.

§ 61

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym, Ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
 - 2) zawieranie z członkami umów o:
 - a) budowę lokali,
 - b) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - c) ustanowienie odrębnej własności lokalu.



- d) przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawieranie umów najmu,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia oraz sporządzanie okresowych sprawozdań z działalności i przedstawianie ich Radzie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) współdziałanie z organami administracji publicznej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności za poprzedni rok obrotowy.

§ 62

1. Zasady składania oświadczeń woli przez Spółdzielnię określa art. 54 Prawa spółdzielczego.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania w imieniu Spółdzielni czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych za uprzednią zgodą Rady.

§ 63

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

§ 64

Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Zasady pracy Zarządu, w tym sposób zwoływania posiedzeń, podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz godziny i zasady przyjęć interesantów, ustala Rada w Regulaminie Zarządu.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

V.1. Postanowienia ogólne.

§ 65

1. Podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej w danym roku jest plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd i przedkładanego Radzie do 31 grudnia poprzedniego roku obrotowego.
2. Rada uchwała plan rzeczowo-finansowy w terminie do 31 stycznia każdego roku objętego tym planem.



3. W okresie poprzedzającym uchwalenie planu rzeczowo-finansowego podstawą prowadzenia gospodarki rzeczowej i finansowej przez Zarząd jest projekt, o którym mowa w ust. 1, który uznaje się w tym okresie za przewidywanie planu rzeczowo-finansowego, z zastrzeżeniem, że podjęcie decyzji (uchwały) skutkującej powstaniem lub zmianą zobowiązania przekraczającego kwotę 50.000 zł wymaga uprzedniej opinii Rady.
4. Wystąpienie w ciągu roku istotnych, niezależnych od Spółdzielni, zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi podstawę do dokonania korekty planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni, jak również do korekty rozliczenia kosztów, a także zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych oraz innych opłat za używanie lokali.

§ 66

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założony plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

§ 67

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 68

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych,
 - 3) fundusz remontowy.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady oraz odrębnych przepisów.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę, z wyjątkiem regulaminu założonego funduszu świadczeń socjalnych, który uchwała Zarząd.

§ 69

1. Spółdzielnia udziela zamówień w jednym z następujących trybów:
 - 1) przetargu nieograniczonego - podlegającego ogłoszeniu w prasie krajowej lub lokalnej,
 - 2) przetargu ograniczonego - niepodlegającego ogłoszeniu w prasie, w którym oferty mogą składać zaproszeni wykonawcy lub dostawcy,
 - 3) zamówienia z wolnej ręki - udzielane tylko jednemu wykonawcy lub dostawcy.
2. Szczegółowe warunki udzielania zamówień, w tym określenie kryteriów wyboru trybu udzielenia zamówienia określa Regulamin uchwalany przez Radę.

§ 70

1. Zarząd przed zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności tego wymagającej może wystąpić o opinię prawną do radcy prawnego, jak również wystąpić o opinię eksperta lub rzeczoznawcy z dziedziny, której dotyczy umowa lub planowana czynność.
2. Projekty umów zawieranych przez Spółdzielnię przed złożeniem podpisów przez Zarząd powinny być sprawdzone pod względem formalnym przez radcę prawnego, który ich poprawność potwierdza swoim podpisem.

§ 71

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej



najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu innego niż wymieniony w §31 ust. 1 pkt 3 Statutu, wymaga uprzedniej zgody Rady.

§ 72

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w przypadku, gdy nie wystarcza on na pokrycie straty z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

V.2. Postanowienia dotyczące funduszu remontowego.

§ 73

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Wpłaty na fundusz remontowy są składnikiem opłat eksploatacyjnych.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin uchwalony przez Radę.

§ 74

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją, utrzymaniem i remontami, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości. Zarząd zobowiązany jest, po zakończeniu każdego roku obrachunkowego, w terminie do 31 marca każdego roku, przedłożyć Radzie ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków dla każdej z nieruchomości za poprzedni rok obrachunkowy oraz narastająco od początku danego okresu rozliczeniowego.

§ 75

1. W przypadku, gdy po zakończeniu danego roku obrachunkowego koszty przekroczą przychody z danej nieruchomości, Rada może podjąć uchwałę o zmianie wysokości opłat na fundusz remontowy i eksploatację.
2. W przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej bądź też w razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z danego osiedla zostanie utworzona nowa spółdzielnia, wspólnota mieszkaniowa lub nowo powstała spółdzielnia obowiązana jest do zapłaty na rzecz Spółdzielni kwoty, o którą koszty danej nieruchomości (osiedla) przekroczą przychody. W przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami, Spółdzielnia obowiązana jest zapłacić wspólnocie lub nowo powstałej spółdzielni, w terminie 6 miesięcy, kwotę odpowiadającą wysokości nadwyżki.

§ 76

Rada określa szczegółowe zasady, na jakich członkowie partycypują w kosztach prac dociepleniowych (termomodernizacyjnych) budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.



V.3. Zarządzanie nieruchomościami.

V.3.1. Postanowienia ogólne.

§ 77

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 78

W przypadku sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, Zarząd podejmuje wszystkie czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną oraz te z czynności przekraczających zwykły zarząd, które na podstawie Statutu, Ustawy oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Rady.

V.3.2. Opłaty eksploatacyjne.

§ 79

1. Na członkach Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w Spółdzielni spoczywa obowiązek uiszczenia opłat za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w Ustawie.
2. Do wnoszenia opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni zobowiązani są:
 - 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - 4) członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni.

§ 80

1. Rodzaje opłat eksploatacyjnych określa art. 4 Ustawy, a ich wysokość oraz poszczególne składniki ustala Rada w drodze uchwały, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych wchodzi w szczególności:
 - 1) odpisy na fundusz remontowy,
 - 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - 3) ubezpieczenia,
 - 4) opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
 - 5) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
 - 6) koszty sprawowania zarządu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obciążają osoby, o których mowa w §79 ust. 2 Statutu wg zasad określonych regulaminach Spółdzielni.



§ 81

1. Opłaty eksploatacyjne powinny być wnoszone z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w razie opóźnienia w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych.
3. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, są zaliczane według następującej kolejności:
 - 1) na koszty sądowe i egzekucyjne należne Spółdzielni,
 - 2) na odsetki od zaległych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - 3) na zaległe należności z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - 4) na bieżące opłaty eksploatacyjne.
4. Odstąpienie od kolejności zaliczania wpłat, o której mowa w ustępie poprzedzającym nastąpić może wyłącznie w drodze uchwały Zarządu wydanej na wniosek członka.
5. Zarząd upoważniony jest do rozłożenia zaległości na raty oraz do częściowego umorzenia odsetek, jeżeli członek wykaże, że jest to konieczne dla zapewnienia mu możliwości spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
6. Umorzenie odsetek może nastąpić tylko pod warunkiem, że członek spłaci pozostałą część zadłużenia w oznaczonym przez Zarząd terminie.
7. Zarząd kieruje pisemne wezwanie do zapłaty do osób obowiązanych do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz do osób, które w myśl Ustawy odpowiadają za nie solidarnie w przypadku nieuiszczenia tych opłat za dwa kolejne okresy rozliczeniowe. W wezwaniu wskazuje się wysokość odsetek za zwłokę oraz poucza, że brak zapłaty kwoty objętej wezwaniem w terminie 14 dni od jego otrzymania skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 82

1. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych ze wskazaniem ich składników, jak również zasady rozliczania kosztów za zużyte ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną ustala Rada w drodze regulaminów.
2. W regulaminach należy określić w szczególności:
 - 1) jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) okres rozliczeniowy i terminy rozliczeń.

§ 83

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.



VI. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE LOKALI.

VI.1. Tytuły prawne do lokali.

VI.1.1. Postanowienia ogólne.

§ 84

1. Spółdzielnia zaspakaja potrzeby lokalowe członków poprzez spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu, a także prawo do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Na zasadach określonych w regulaminie, uchwalanym przez Radę, Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu na rzecz członków i osób niebędących członkami.

§ 85

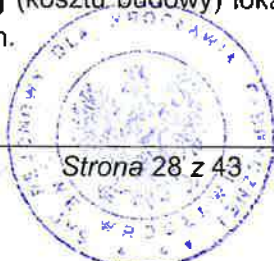
1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy do budowy lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po upływie terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, w przypadku nie zawarcia umów na budowę lokali w odniesieniu do wszystkich lokali planowanych w ramach danego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia ogłasza w prasie lokalnej o możliwości zawarcia takich umów.

§ 86

Szczegółowe zasady zaspokajania potrzeb lokalowych, w tym ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę.

§ 87

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



VI.1.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 88

Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy Ustawy. Ustawa w szczególności reguluje powstanie i treść spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również przypadki, w których prawo to wygasa oraz skutki jego wygaśnięcia. W zakresie niuregulowanym Ustawą stosuje się przepisy Statutu.

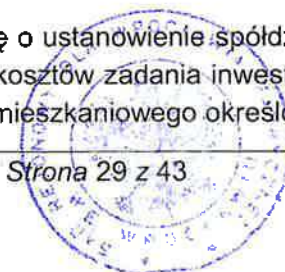
§ 89

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 90

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1) opis lokalu, w tym jego położenia i powierzchni,
- 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,



- 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 6) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) wskazanie osób, które w lokalu mają zamieszkać wspólnie z członkiem,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 10) określenie terminu, w jakim po zakończeniu zadania inwestycyjnego zostanie zawarta z członkiem umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 11) określenia warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 91

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni osoby korzystającej z lokalu oraz w przypadkach:

- 1) rezygnacji członka z używania lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) wystąpienia zaległości we wnoszeniu opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uprzejmego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowywania się tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia może w takich sytuacjach w trybie procesu sądowego żądać orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez sąd. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z wnoszeniem opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jeżeli członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji lub, gdy wniesiono apelację, przed orzeczeniem sądu drugiej instancji. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Prawo to wygasa z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne,
- 3) w następstwie śmierci uprawnionego, chyba że przysługiwało ono obojgu małżonkom i wtedy przypada drugiemu z małżonków, co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia spadku.

§ 92

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionej osoby roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa do przedmiotowego lokalu przysługuje jego osobom bliskim. Umowę o ustanowienie tego prawa zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Do zachowania roszczeń konieczne jest złożenie w terminie do jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.



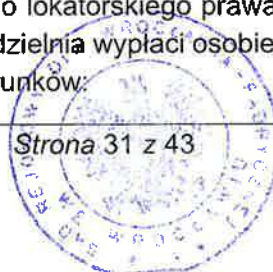
2. W przypadku zgłoszenia się kilku osób o prawie do danego lokalu rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym sąd, który bierze pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd to osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie powinny zawiadomić Spółdzielnię o postanowieniu sądu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby zamieszkujące ten lokal solidarnie odpowiada ją za wnoszenie opłat.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy przysługują osobom, które zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu miały wspólnie w nim zamieszkać. Osoby te stają się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, która zmarła. W wypadku ustania członkostwa z powodu śmierci członka w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom uprawnionym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu na spółdzielczych prawach lokatorskich.

§ 93

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem, że wygaśnięcie to nastąpiło w wyniku śmierci członka Spółdzielni oraz sytuacji opisanej w ust. 1 Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu umieszczając stosowne ogłoszenia o warunkach przetargu na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg jest dokonanie przez nią wpłaty wylicytowanej kwoty. Podstawę do ustalenia ceny wyjściowej w przetargu stanowi określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu.
4. Spółdzielnia nie przeniesie odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg, jeżeli:
 - 1) członek Spółdzielni, które mu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji opisanej w ust. 1,
 - 2) osoba bliska zmarłemu członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie na nią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po zmarłym członku Spółdzielni.

§ 94

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal zostanie zbyty w drodze przetargu, Spółdzielnia wypłaci osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu z uwzględnieniem poniższych warunków:



- 1) przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
- 2) z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §90, w tym w szczególności niewniesiony wkład budowlany lub jego część,
- 3) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
- 4) warunkiem dokonania należnej wypłaty jest opróżnienie lokalu przez członka Spółdzielni, któremu wygasło prawo do lokalu wraz z osobami, które prawa od niego wywodzą.

§ 95

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 tego lokalu wraz z odsetkami. W tej sytuacji warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez następnego członka Spółdzielni obejmującego lokal w używanie i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że kolejny członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu przez poprzednika,
- 3) potrącenie z wkładu mieszkaniowego kwoty zaległych opłat, a także kosztów 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 niniejszym ustępie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami,
- 5) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą jest nieważna przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu poprzedniemu użytkownikowi.

§ 96

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym fakcie, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy i w Statucie.

§ 97

VI.1.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. 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.
7. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio.

§ 98

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie

lokalu, przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

§ 99

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

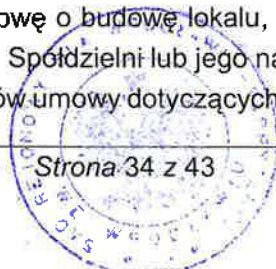
§ 100

VI.1.4. Prawo odrębnej własności lokalu.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
 - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 101

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, po wcześniejszym pisemnym uprzedzeniu o takim zamiarze, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy dotyczących terminu wpłaty wkładu budowlanego



lub harmonogramu wnoszenia rat na pokrycie wkładu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 102

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, 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.

§ 103

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 104

1. Spółdzielnia 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. Na żądanie członka Spółdzielni 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 art. 18 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 105

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.

VI.1.5. Najem lokali.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne budowane w tym celu. Przedmiotem najmu



mogą być również lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i którego prawo własności nie zostało zbyte przez Spółdzielnię w trybie określonym w § 97 Statutu.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 107

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, a także lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym.
2. W przypadku, gdy przetarg nie przyniesie rozstrzygnięcia z powodu braku dostatecznej ilości oferentów, Zarząd może zawrzeć umowę najmu po przeprowadzeniu negocjacji.

§ 108

Rada określa w drodze regulaminu tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, a także zasady przeprowadzania przetargów na oddanie w najem lokali o innym przeznaczeniu oraz zasady doboru najemców takich lokali.

VI.2. Zasady wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 109

1. Członkowie Spółdzielni, którzy podpisali umowę o budowę lokalu i 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 określonych w umowie.
2. Przez wkład mieszkaniowy rozumie się kwotę stanowiącą różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Przez wkład budowlany rozumie się kwotę w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal, którego dotyczy umowa o budowę lokalu.
4. Przez koszty budowy przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania ze wszystkich lokali w budynku, przypadające na dany lokal proporcjonalnie do jego powierzchni użytkowej.

§ 110

1. Ustalenie kosztów budowy przypadających na dany lokal odbywa się w dwóch etapach, tj.:
 - 1) przed zawarciem umowy ustala się wstępną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) w terminie sześciu miesięcy od oddania budynku do użytkowania dokonuje się rozliczenia kosztów budowy i ustala ostateczną wysokość wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
2. Członek może wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy wedle swojego wyboru jednorazowo w terminie ustalonym w umowie o budowę lokalu lub w formie zaliczek wpłacanych stosownie do założonych postępów zadania w wysokości i w terminach określonych w umowie według wstępnie ustalonego kosztu lokalu i założonego harmonogramu prac.
3. W przypadku, w którym ostateczna wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego jest



niższa, niż wysokość ustalona wstępnie i wpłacona już przez członka, Spółdzielnia informuje o tym członka na piśmie i zwraca mu różnicę w terminie trzech miesięcy od poinformowania o tym członka.

4. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstanie konieczność wprowadzenia korekty wnoszonych zaliczek w szczególności ze względu na wzrost kosztów budowy, Spółdzielnia jest uprawniona wypowiedzieć dotychczasowe terminy i wysokość ustalonych zaliczek.
5. W przypadku wnoszenia wkładu budowlanego w formie zaliczek, ostatnia (uzupełniająca) część wkładu jest płatna do dnia zawarcia umowy ustanawiającej na rzecz członka odrębną własność tego lokalu.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić dla każdego zadania inwestycyjnego odrębną ewidencję kosztów i zapewnić do niej wgląd członkowi będącemu stroną umowy o budowę lokalu.
7. W skład kosztów danej inwestycji wchodzi też:
 - 1) kredyt inwestycyjny Spółdzielni wraz z odsetkami przypadającymi na dany lokal,
 - 2) koszty ogólne Spółdzielni (utrzymania władz Spółdzielni, biura i pracowników Spółdzielni) ustalone dla danej inwestycji uchwałą Rady przed przystąpieniem do inwestycji w wysokości odpowiadającej opłatom, które z tego tytułu ponoszą członkowie, którzy mają już ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

§ 111

1. Rada dla każdego zadania inwestycyjnego określi w formie uchwały zasady rozliczeń odsetek od kredytów bankowych, od lokat nadwyżek finansowych, wysokości odsetek z tytułu opóźnienia we wnoszeniu zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy. Rozwiązania przyjęte przez Radę w uchwale Zarząd zobowiązany jest zastosować w umowach o budowę lokalu.
2. Rada określa zasady waloryzacji zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany eliminujące różnicowanie członków w ponoszonych kosztach ze względu na inflację i różnice w datach przyjęcia w poczet członków lub podpisania umów o budowę lokalu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada w formie uchwały.

§ 112

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany lub mieszkaniowy, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, Spółdzielnia obciąży członka wszystkimi związanymi z tym kosztami, w tym w szczególności odsetkami od kredytu i prowizją, jaką zapłaciła za udzielenie kredytu.

§ 113

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis § 97 Statutu.



3. Szczegółowe zasady rozliczeń, o których mowa w ust. 1 ustala regulamin uchwalony przez Radę.

§ 114

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w Ustawie, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskuje od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Przetarg, o którym mowa w ustępie 1, powinien odbyć się nie później niż w trzy miesiące po opróżnieniu lokalu.
4. Zasady przeprowadzenia przetargu określa przepis § 98 Statutu.

§ 115

1. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy z listy uprawnionych rzeczoznawców, wskazany przez Spółdzielnię.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ustępie poprzedzającym, obciążają osobę, której przysługuje uprawnienie do jej uiszczenia przez Spółdzielnię. Koszty te Spółdzielnia potrąca z kwoty przypadającej do zwrotu.
3. Ustawa określa, jakie inne należności Spółdzielnia może potrącić z wartości rynkowej lokalu podlegającej zwrotowi.

§ 116

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, waloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z innym członkiem, który obowiązany jest wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy albo część wkładu w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

VI.3. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 117

1. Przez przekształcanie tytułu prawnego do lokalu rozumie się:
 - 1) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,



- 2) zawarcie przez Spółdzielnię z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu umowy o przeniesienie własności lokalu,
 - 3) zawarcie przez Spółdzielnię z członkiem albo osobą niebędącą członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu umowy przeniesienia na tę osobę ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu,
 - 4) zawarcie przez Spółdzielnię z najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcą pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki umowy przeniesienia własności lokalu,
2. Spółdzielnia zawiera umowy, o których mowa w ustępie poprzedzającym po spełnieniu warunków określonych w Ustawie i przy zachowaniu postanowień Statutu.

§ 118

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować czynności przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego spełnia wszystkie warunki określone w Ustawie do zawarcia umowy, Zarząd niezwłocznie potwierdza na piśmie spełnienie tych warunków i informuje o uwzględnieniu wniosku o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
3. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego nie spełnia wszystkich warunków do zawarcia umowy określonych w Ustawie, Zarząd niezwłocznie informuje o tym osobę składającą wniosek i wskazuje warunki, od których spełnienia uzależniona jest realizacja wniosku.
4. Koszty czynności przygotowawczych niezbędnych do przekształcenia tytułu prawnego do lokalu zobowiązane są pokryć osoby wnioskujące o to przekształcenie.
5. W przypadku, w którym wniosek o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu pochodzi od osoby, która na podstawie Ustawy nie jest uprawniona do żądania przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, Zarząd listem poleconym zawiadamia o odmowie uwzględnienia wniosku.

§ 119

1. Osoba wnioskująca o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące to przekształcenie, o których mowa w Ustawie w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu.
2. W przypadku ustanowienia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia zawiadomienia osoby wnioskującej o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu o rozpatrzeniu wniosku.
3. W przypadku niedochowania terminu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, wniosek pozostawia się bez dalszego biegu, o czym należy uprzedzić w zawiadomieniu. Procedura rozpatrzenia wniosku wznawiana jest dopiero po uiszczeniu należności.
4. Koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, do którego członek uzyskuje prawo odrębnej własności, jak również koszty wpisów do księgi wieczystej ponosi osoba, która wnioskuje o przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.
5. W przypadku, w którym przekształcenie tytułu prawnego do lokalu następuje po określeniu wartości rynkowej lokalu, koszty ustalenia tej wartości ponosi osoba składająca wniosek o przekształcenie, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu. Zarząd jest zobowiązany do pobrania od osoby, która złożyła wniosek zaliczki na pokrycie kosztów wyceny przed jej zleceniem rzeczoznawcy.

VI.4. Inne postanowienia dotyczące lokali.

VI.4.1. Naprawy i remonty lokali.

§ 120

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali członków należą:
 - 1) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, z wyłączeniem zaworów termostatycznych,
 - 2) naprawa i wymiana instalacji gazowej - bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) naprawa i wymiana pionów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do przeprowadzenia napraw i remontów, o których mowa w ustępie poprzedzającym w przypadku, w którym potrzeba ich przeprowadzenia wynika z zawnionego działania lub zaniechania członków bądź osób zajmujących lokal wspólnie z członkiem.

§ 121

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, w tym wodomierzy i zaworów termostatycznych, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 4) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy miejscowych uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 5) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli oraz urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
 - 6) wymiana i naprawy okien i drzwi, w tym balkonowych,
 - 7) wymiana i naprawy instalacji elektrycznej w lokalach.
3. Malowanie ścian balkonów oraz okien i drzwi balkonowych od strony zewnętrznej wymaga uprzedniego zgłoszenia w Spółdzielni i dostosowania do pierwotnej kolorystyki budynku bądź do kolorystyki zastosowanej przy odnowieniu elewacji przez Spółdzielnię.
4. Wymiana okien i drzwi balkonowych wymaga uprzedniego zgłoszenia Spółdzielni. Kolorystyka i wzór okien i drzwi balkonowych powinny być zgodne z pierwotnie zamontowanymi oknami i drzwiami balkonowymi.
5. Koszt napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, których naprawa należy do obowiązków Spółdzielni a powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

VI.4.2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

1. Przez nakłady na dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji



nakłady poczynione przez członka, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie zwiększają wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Dopiero w przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. Wysokości nakładów na dodatkowe wyposażenie lokalu nie można zaliczyć na poczet należności wnoszonych przez członka przy przekształcaniu tytułu prawnego do lokalu.

VI.4.3. Uprawnienia do zamiany lokali.

§ 123

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości może na wniosek członka dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny, jak również zamiany lokalu użytkowego na inny lokal użytkowy.
2. Zamiana, o której mowa w ustępie poprzedzającym polega na uzyskaniu przez członka od Spółdzielni określonego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się na rzecz Spółdzielni prawa do dotychczasowego lokalu (ekspektatywy).
3. Za zgodą Zarządu wyrażoną w formie uchwały dopuszczalna jest zamiana lokali, do których przysługuje członkom Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

VII. TWORZENIE WSPÓLNOTY

§ 124

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.



5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 125

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy.

§ 126

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 Ustawy o własności lokali, podejmuje Rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 127

1. Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu dotychczasowego zachowują moc w takiej części, w jakiej są zgodne z niniejszym Statutem.
2. Przepisy regulaminów sprzecznych z niniejszym Statutem są nieważne i wymagają zmiany przez Radę w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od prawomocnego wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 128

Zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 129

Z dniem wejścia w życie niniejszego Statutu, traci moc poprzednio obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/18 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku.

CZŁONEK ZARZĄDU

Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomicznych

Justyna Dec

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiktor Muszyński



Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS *162 403*
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. *26.09.2024* r.

Podpis

