

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku

**I. NAZWA, MIEJSCE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI.**

II. CZŁONKOSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

IV.ORGANY SPÓŁDZIELNI

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd
- 4) Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

- 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- 3) Odrębna własność lokalu
- 4) Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

**VI.ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA
W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

**VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO
LOKALI**

- 1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
- 2) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

- 1) Zarządzanie nieruchomościami.

IX.PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

I. NAZWA, MIEJSCE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Art. 1.

§ 1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przeworsku, zwana dalej "Spółdzielnią".

§ 2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Przeworsk.

§ 3. Spółdzielnia działa na terenie powiatów: przeworskiego i rzeszowskiego.

§ 4. Podstawę prawną działalności Spółdzielni stanowi:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zwana dalej "Prawem spółdzielczym",
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej "Ustawą",
- 3) inne ustawy mające związek z działalnością Spółdzielni,
- 4) zarejestrowany Statut.

§ 5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Art. 2.

§ 1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Art. 3.

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

Art. 4.

§ 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana poprzez:

- a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni.

2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

3. Nabywanie, zagospodarowywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek realizowane poprzez:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.

4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek realizowany poprzez:

a) budowanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

b) nabywanie budynków w celu wynajmowania na własny rachunek znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób trzecich odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

6. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, realizowana poprzez prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin w miarę posiadanych możliwości.

7. Prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej.

§ 2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Art. 5.

§ 1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu Spółdzielni, o którym mowa w art. 2., w szczególności może prowadzić produkcję ciepła na potrzeby zadań statutowych, prowadzić zakłady wykonawstwa własnego, może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w § 1.

II. CZŁONKOSTWO, PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

Art. 6.

§1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1.której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

2.której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ·

3.której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

4.której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

§2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

Art. 7.

§1. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 8.

§1. Przepis art. 6 §1 i art. 7 §1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 9.

§1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§2. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia i dokonał czynności o których stanowi art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§3. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska dla Najemcy o którym mowa w §2, którą zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§4. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w §2 i 3, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

Art.10

§1. W przypadku, gdy 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§2. Termin o którym mowa w §1 ustala Zarząd Spółdzielni.

Art. 11.

§1. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w art. 10 §1.

§2. Niebędącemu członkiem Spółdzielni właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 9 §2, podlegającym przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków.

Art.12.

§1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6,

6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Art. 13.

§1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

§2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Art. 14.

§. 1. 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. Osoba, która posiada prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła odrębną własność do lokalu jest złożenie pod rygorem nieważności deklaracji na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, zawierającej:

- imię i nazwisko,
- PESEL,
- adres zamieszkania,
- numer telefonu lub adres e-mail,
- a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, adres, numer NIP i numer wpisu w stosownym rejestrze.

§ 3. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.

§ 4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami przynajmniej dwóch członków Zarządu z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.

§ 5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia

jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 6. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiercom.

§ 7. Przepisy dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.

Art. 15

§1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
9. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
11. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
12. prawo przeglądania rejestru członków,
13. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.

15. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 16. prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 17. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 18. prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 19. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 20. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 21. korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
- §2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w §1 pkt 10. i pkt 13., ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
- §3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
- §4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

Art. 16

§1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,

3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
8. utrzymywać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu ładu i porządku oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników,
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu oraz piwnicy przynależnej do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów instalacji, odczytów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu kontroli wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz pod kątem przestrzegania należytego utrzymania stanu technicznego i sanitarnego,
11. na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
12. zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania - do korespondencji,
13. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
14. członek Spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone lub powodowane problemy przez osoby, którym ten lokal wynajął,
15. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
16. pokrywać zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
17. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.

Art. 17.

§ 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, dotyczy to osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowobudowanym budynku.

§ 2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy (powstanie wspólnoty mieszkaniowej). Nie dotyczy to wspólnoty mieszkaniowej, w której Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię w oparciu o Ustawę.

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

§ 4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do KRS Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 5. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może zrezygnować z członkostwa za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie. Dniem ustania członkostwa jest dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 6. Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji potwierdza ustanie członkostwa, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego ustanie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

Art. 18

§1. Skreśla się z rejestru członków:

1. będącą członkiem Spółdzielni zmarłą osobę fizyczną, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jej śmierć.
2. będącą członkiem Spółdzielni osobę prawną, ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§2. Skreślenia dokonuje Zarząd, na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w §1.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

Art. 19.

§ 1. Od uchwał organów Spółdzielni, podjętych między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym.

§ 2. Wszczęcie postępowania wewnątrzspółdzielczego nie wyłącza możliwości dochodzenia przez członka swoich praw na drodze sądowej.

§ 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej.

§ 4. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

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

§ 6. Tryb odwołania od uchwał podjętych w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni lub uchwały stwierdzającej wygaście spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają odrębne postanowienia Statutu Spółdzielni.

§ 7. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.

§ 8. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

Art. 20.

§ 1. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały, która powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

§ 2. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia otrzymania odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis podjętej uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Art. 21.

§ 1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członek może się odwołać do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania uchwały, która powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.

§ 2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 3. Uchwała Walnego Zgromadzenia, której odpis wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Art. 22.

§1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek może odwołać się, od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni.

IV.ORGANY SPÓŁDZIELNI

Art. 23.

§1. Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd

Art. 24.

§ 1. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w art. 23 § 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 2. Odwołanie członka organu, o którym mowa w art. 23 § 1 pkt 2 i 3 następuje również w głosowaniu tajnym.

§ 3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie pisemne, iż nie naruszają zakazu konkurencji.

§ 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” kandydatowi lub uchwale.

§ 5. Członek – osoba fizyczna- nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

§ 6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w art. 23 § 1 oraz sposób i zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

Art. 24.

§1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500.

§3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Art. 25.

§1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

§2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.

§3. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Ważne pełnomocnictwo powinno zawierać pełne dane członka zastępowanego i pełnomocnika, zakres, datę ustanowienia oraz czytelny podpis członka.

§5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.

§6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

§7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

§8. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.

§9. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

§10. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§11. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

§12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

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

§14. Członek zakłócający przebieg Walnego Zgromadzenia w sposób uniemożliwiający prowadzenie obrad może być usunięty z sali.

Art. 26.

§1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
10. uchwalanie Statutu i jego zmian,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.

Art. 27.

§1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

§2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

§3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

1. Rady Nadzorczej,
2. co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.

§4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

§5. W wypadkach wskazanych w §3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

§6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Art. 28.

§1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, siedzibie Spółdzielni oraz siedzibach administracji, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.

§2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinny być zawiadomione na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.

§3. 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.

Art. 29.

§1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

1. Zarząd.
2. Rada Nadzorcza.
3. Członkowie Spółdzielni.

§2. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań o których mowa w §1, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w §1, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

§4. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

§5. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

§6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§7. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

Art. 30.

§1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w art. 28 i 29.

§2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§4. Warunek, o którym mowa w §3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§5. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

§6. Większość kwalifikowana wymagana jest:

1. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
2. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
3. 2/3 głosów w sprawie połączenia Spółdzielni,
4. 3/4 głosów w sprawie podziału Spółdzielni,
5. 3/4 głosów w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. 3/4 głosów w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu.

§ 7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwała o zbyciu nieruchomości podejmowana jest bez względu na liczbę uczestniczących członków

§ 8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich jego części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby uczestniczących w głosowaniu.

Art. 31.

§ 1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębnie spośród członków Spółdzielni prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

Art. 32.

§ 1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.

§ 2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

Art. 33.

§ 1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.

§ 2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.

§ 3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad Kolegium.

Art. 34.

§ 1. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów

tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał. oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

§2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§3. Protokół, o którym mowa w §2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza

Art. 35.

§ 1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.

§ 2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych z zachowaniem przedstawicielstwa poszczególnych miast, w których Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe: Przeworsk 5 członków, Dynów – 1 członek, Kańczuga – 1 członek.

§ 3. Zasady i tryb wyborów członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni – jako pełnomocnicy osób prawnych.

§ 5. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

Art. 36.

§ 1. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z uwzględnieniem zasad podziału mandatów opisanych w art. Art. 35 § 2. Jeżeli Walne Zgromadzenie podzielone jest na części liczy się łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Art. 37.

§ 1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata począwszy od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana i trwa do Walnego Zgromadzenia, na którym zostanie wybrana nowa Rada Nadzorcza.

§ 2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie (2) kolejne kadencje.

§ 3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej.

§. 4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 5. W przypadku utraty mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście członek, który otrzymał w wyborach do Rady Nadzorczej kolejno największą liczbę głosów. W przypadku nie wyrażenia zgody na objęcie mandatu, mandat obejmuje następny na liście członek wg. liczby uzyskanych głosów. W razie równej liczby uzyskanych głosów, o tym kto obejmuje mandat zadecyduje losowanie. Losowanie przeprowadza komisja powołana przez Radę Nadzorczą. Objęcie mandatu następuje do końca trwania kadencji organu samorządowego.

6. Do obowiązków członka Rady Nadzorczej należy udział w posiedzeniach Rady i w pracach Komisji, do której został wybrany przez Radę Nadzorczą.

Art. 38.

§ 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, przedsięwzięć inwestycyjnych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) analiza okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych z uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do

8

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

13) uchwalanie regulaminu obowiązków Spółdzielni, członków i osób korzystających z lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

14) uchwalanie regulaminu i zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

15) uchwalanie regulaminu i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

16) wyrażanie zgody na zarządzanie nieruchomościami na zlecenie oraz nieruchomościami niemieszkalnymi, które to nieruchomości nie są własnością Spółdzielni.

17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

19) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,

20) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,

21) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

22) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

23) uchwalanie regulaminu Zarządu,

24) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,

25) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

26) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem, iż nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

27) uchwalanie regulaminu zasad i trybu przeprowadzania przetargów przez Spółdzielnię.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa ze swej działalności sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć wniosek członka skierowany do Rady w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Art. 38

§ 1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu Prezydium Rady, do którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§ 3. Rada Nadzorcza może powołać spośród członków Rady komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczących tych komisji.

§ 4. Tryb pracy komisji, o których mowa w art. 38 § 3 określa Regulamin Rady Nadzorczej o którym mowa w § 1.

Art. 39.

§ 1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca. Rada Nadzorcza obraduje na posiedzeniach zwyczajnych, jak i nadzwyczajnych, które mogą być zwoływane w razie nagłej konieczności rozpatrywania spraw pilnych, nagłych, mających ważne znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni. Tryb zwoływania posiedzeń Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej o którym mowa w art. 38 § 1.

§ 2. Decyzje i stanowiska Rada Nadzorcza wyraża przez podjęcie uchwały.

§ 3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

§ 4. Uchwały Rady Nadzorczej podpisywane są przez prezydium obecnym na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady, z zastrzeżeniem że członek Rady Nadzorczej lub Zarząd Spółdzielni w formie ustnej lub pisemnej, mogą zgłosić prowadzącemu posiedzenie Rady umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad przed poddaniem porządku obrad pod głosowanie. Wnioski taki prowadzący obrady podaje do wiadomości członków Rady i poddaje pod głosowanie przed zatwierdzeniem porządku obrad, za wyjątkiem wniosków Komisji, które mogą być głosowane do czasu zakończenia obrad Rady.

§ 6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

§ 7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

Art. 40.

§ 1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10

października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, z zastrzeżeniem, że przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a Zastępca Przewodniczącego – 20 % o minimalnego wynagrodzenia którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, . Wynagrodzenie to będzie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.

§ 2. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Zarząd

Art. 41.

§ 1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa oraz dwóch członków nieetatowych, wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.

§ 2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.

§ 3 Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością 2/3 głosów w każdym czasie po pisemnym uzasadnieniu.

§ 4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.

§ 5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Radzie Nadzorczej.

Art. 42.

§ 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części ,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali użytkowych
- § 3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

Art. 43.

§ 1. Zarząd podejmuje decyzje, w drodze uchwały, na odbywanych posiedzeniach, nie rzadziej niż 1 w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych Regulaminem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Art. 44

§ 1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

§ 2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.

§ 3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Art. 45.

§ 1. Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

§2. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

Art. 46.

- §1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
- §2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
- §3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
- §4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
- §5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
- §6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w §4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
- §7. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

Art. 47.

§1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Art. 47.

- § 1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i osób ubiegających się o ustanowienie prawa do lokalu Spółdzielnia może:
1. ustanawiać na ich rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 2. ustanawiać na ich rzecz prawo odrębnej własności do lokalu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Art. 48.

§ 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie fizycznej lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie, w Statucie i w regulaminach Spółdzielni.

§ 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 może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o to prawo a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie Ustawy stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.

§ 6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest niezwłocznie do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Art. 50.

§ 1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę i rozliczeń,
- 4) zobowiązanie tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego.

§ 2. Rozliczenie kosztów budowy nastąpi w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 51.

§ 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.

§ 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w art. 50, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo utrudnione.

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

§ 4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron.

Art. 52.

§ 1. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z tą osobą wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zobowiązania o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 4. Osoba o której mowa w ust. 1 – 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

Art. 53.

§ 1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 96 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

§ 3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie orzeczenia sądu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zasady przeprowadzenia przetargu określa Zarząd.

§ 6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności do lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

§ 8. Roszczenie, o którym mowa w § 7, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.

§ 9. 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.

Art. 54.

§1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię w terminie jednego roku, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz stanowiące mienie Spółdzielni.

Art. 55.

§ 1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

Art. 56.

§ 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art 53, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

§ 2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem.

§ 4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoba uprawniona niezwłocznie zawiadamia o tym Spółdzielnię.

§ 6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za uiszczanie opłat o których mowa w art. 96

Art. 57.

§ 1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłym członkiem oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego

wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 58

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

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

§ 3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

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

Art. 59

§ 1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Art. 60.

§ 1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 61

§ 1. W przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat, o których mowa w art. 96, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania

tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd.

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

§ 3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Art. 62.

§ 1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, albo osobę niebędącą członkiem całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Art. 63.

§ 1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Odrębna własność lokalu

Art. 64.

§ 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, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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,

§ 2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 65.

§ 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 64, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 66.

§ 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w art. 64 lub Spółdzielnię.

§ 2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w art. 64 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w art. 64, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

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

Art. 67.

§ 1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

Art. 68.

§ 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.

Art. 69.

§ 1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy.

§ 2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

Art. 70.

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

Art. 71.

Przepisy od art. 64 do art. 70 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

Art. 72.

§1. Spółdzielnia może wynajmować lokale:

- 1) w budynkach wybudowanych lub nabytych z przeznaczeniem na wynajem,
- 2) inne lokale uprzednio wynajmowane.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

Art. 73.

§ 1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

Art. 74

§ 1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 73 § 1 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczane jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które ewidencjonowane wspólnie i rozliczane metodami pośrednimi,
- 4) określone metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,

- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność),

Art. 75.

§ 1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 73 § 1, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 2. Jeśli wskutek nie dokonania zapłaty przez członka w terminie wymaganych wpłat tytułem wkładu Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne koszty związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tego tytułu.

Art. 76.

§ 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i 16 ¹ Ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zasady przeprowadzenia przetargu określa Zarząd.

§ 2. 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.

§ 3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową (koszty zadania inwestycyjnego), w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.96 wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,

§ 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

Art. 77.

§ 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 § 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 96 wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu.

Art. 78.

§ 1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

§ 2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie uzgodnionym przez strony, nie później niż 3 miesięcy od rozwiązania umowy.

§ 3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w § 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Art. 79

§ 1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

Art. 80

§ 1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

Art. 81.

§ 1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przeniesienie własności lokali.

Art. 82.

§ 1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu osoby zainteresowanej.

§ 2. Spółdzielnia zawiera umowę o której jest mowa w art. 79 i art. 80 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę zainteresowaną.

Art. 83.

§ 1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

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

Art. 84.

§ 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 50 § 1 pkt 2) w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 16 § 1 pkt 16 i art. 96 oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 3. Wszelkie koszty związane z przekształceniem ponosi członek Spółdzielni.

Art. 85.

§ 1. Wpływy z wpłat, o których mowa w art. 84 § 1 pkt 2) przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

Art. 86

§ 1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 73, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 87

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

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 16 § 1 pkt 16 oraz art. 96.

§ 2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 3. Wszelkie koszty związane z przekształceniem ponosi członek Spółdzielni.

Art. 88

§ 1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 84, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa a w art. 15 ust.2 Ustawy jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się art.15 ust.6 Ustawy i uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 87 ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku stosuje się art.15 ust.6 Ustawy i uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Art. 89.

§ 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Art. 90.

§ 1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej

na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

Art. 91.

§ 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Art. 92.

§ 1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są fundusze zasadnicze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Art. 93.

§ 1. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz świadczeń socjalnych.
- 3) inne fundusze celowe określone ustawami mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Art. 94

§ 1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Art. 95.

§ 1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo.

§ 2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

Zarządzanie nieruchomościami.

Art. 96.

§ 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu .

§ 2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu .

§ 3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu .

§ 4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, 2, 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

Art. 97.

§1. Wysokość opłat, o których mowa w § 96, jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.

§ 2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

Art. 98.

§ 1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym stosownie do zasad wynikających z art. 95§1.

§ 2. Różnica między kosztami a przychodami za wodę, centralne ogrzewanie i ciepła do podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu

między Spółdzielnią a użytkownikami poszczególnych lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Art. 99.

§ 1. Opłaty, o których mowa w art. 96, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których jest mowa w art. 96, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 3. Członkowie Spółdzielni, właściciele niebędący członkami lub osoby niebędące członkami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność wysokości opłat, o których mowa w art. 96 bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 96, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

Art. 100

§ 1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Art. 101

§ 1 Za opłaty, o których mowa w art. 96, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Art. 102

§ 1. Obowiązki Spółdzielni, członków i osób korzystających z lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Art. 103

§ 1. Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Art. 104

§ 1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego trwa nadal, a po jej upływie wybór nowych członków będzie dokonany według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Art. 105

§ 1. W razie likwidacji Spółdzielni pozostała część majątku Spółdzielni jest dzielona przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni, którym do chwili postawienia Spółdzielni w stan likwidacji nie wypłacono wszystkich udziałów.

Art., 106

§ 1. Spółdzielnia podlega lustracji według aktualnie obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji z uwzględnieniem przepisów Statutu.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku Uchwałą nr 11/2022 w dniu 28.06.2022 r. i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu.....

Sekretarz I części WZC

Niemiec Zofia 

Przewodniczący I części WZC

Uzarski Krzysztof 

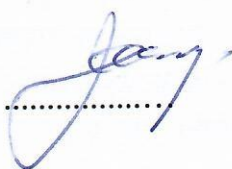
Sekretarz II części WZC

Kotliński Tomasz 

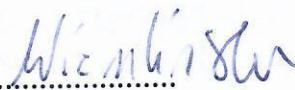
Przewodniczący II części WZC

Wiśniowski Ryszard 

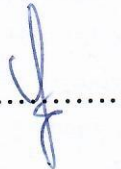
Sekretarz III części WZC

Krupa Andrzej 

Przewodniczący III części WZC

Wierzbńska Iwona 

Sekretarz IV części WZC

Gardziejewska Wanda 

Przewodniczący IV części WZC

Bilska Irena 