

16.06.2018

**STATUT MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI” W WARSZAWIE**

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
II.	CZŁONKOWIE.....	3
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	5
	A. Postanowienia ogólne.....	5
	B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	8
	C. Wpisowe, udziały i inne opłaty.....	8
	D. Ustanie członkostwa.....	10
IV.	PRAWA DO LOKALI.....	12
	A. Prawo odrębnej własności.....	12
	B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	15
	C. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	18
	D. Najem lokali.....	23
IV.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	24
	A. Postanowienia ogólne.....	24
	B. Walne Zgromadzenie.....	24
	C. Rada Nadzorcza.....	27
	D. Zarząd.....	29
	E. Rady Osiedli i Rady Budynków.....	30
VI.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	32
VII.	PRZEPISY KARNE.....	33
VIII.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	33

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę **Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Warszawie** i zwana jest dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa. Adres Spółdzielni: ul. Tadeusza Korzona 111, 03-571 Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy i województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Podstawową działalnością Spółdzielni jest dbanie o istniejące zasoby Spółdzielni i profesjonalne zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków oraz prowadzenie gospodarki zasobami w sposób zapewniający korzystny wynik ekonomiczny dla Spółdzielni, członków i ich rodzin.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni, według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest:
 - 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – (68.20.Z);
 - 2) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – (68.10.Z);
 - 3) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - (68.32.Z);
 - 4) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - (68.31.Z);
 - 5) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - (41.10.Z);
 - 6) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - (41.20.Z);
 - 7) Przygotowanie terenu pod budowę - (43.12.Z);
 - 8) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych - (43.29.Z);
 - 9) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane - (43.99.Z)
 - 10) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach - (81.10.Z);
4. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach podziemnych wielostanowiskowych,

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

- 3) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 6) prowadzi inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 2, a w szczególności:
 - a) działalność budowlaną i remontową na rzecz osób trzecich,
 - b) działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
 6. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
 7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 9. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Członek Zarządu
Główny specj. ds technicznych
gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27(1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności

Członek Zarządu
Główny specjalista ds. technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. 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 jednego miesiąca od dnia jego wniesienia.
5. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni osobie odpowiadającej wymaganiom statutu.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

A. Postanowienia ogólne

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące uprawnienia:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
 - 3) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,
 - 4) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
 - 5) prawo żądania przekształcenia:
 - a) lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub lokalu o innym przeznaczeniu na prawo odrębnej własności,
 - 6) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków,
 - 7) prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu statutu i regulaminów,
 - 8) prawo przeglądania i otrzymania odpłatnie kopii następujących dokumentów:
 - a) uchwał organów Spółdzielni,
 - b) protokołów obrad organów Spółdzielni,

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak





- c) protokołów lustracji,
 - d) rocznych sprawozdań finansowych,
 - e) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 11) 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 oraz z pokrywaniem zobowiązań spółdzielni z innych tytułów,
 - 12) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 13) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 14) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał - w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 15) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat, bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 16) prawo zbierania podpisów pod wnioskiem do Rady Nadzorczej o powołanie Rady Osiedla lub Rady Budynku,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 18) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta (przy udziale w Walnym Zgromadzeniu). Osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu,
 - 19) inne prawa określone w ustawach lub statucie.

§ 7

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują wnoszenie wpisowego i udziałów,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokalu określonych w umowie wraz z kosztami nabycia gruntu,
- 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości oraz koszty związane z przekształceniem praw do lokalu,
- 6) uiszczać co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki osobami

mgr inż. Jerzy Górczak





Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów określonych prawnie. Za powyższe opłaty solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:

- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych, a niezrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - c) z tytułu ochrony osiedli (budynków) w zakresie określonym w statucie (§ 10, ust 1);
 - 8) pokryć niezrefundowane koszty scalenia i podziału nieruchomości, jeżeli wnosił o ich dokonanie,
 - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią,
 - 11) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 12) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu i liczników oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 17) przestrzegać inne obowiązki określone w ustawach lub w statucie.
2. Członkowie oczekujący na nabycie prawa do lokalu, wpisani do Rejestru Członków Oczekujących, zobowiązani są do wnoszenia w terminie do 31 marca rocznych opłat na rzecz Spółdzielni z tytułu ryczału za zwrot kosztów administracyjnych, w szczególności opłat za przesyłkę pism, wezwań, informacji oraz ogłoszeń prasowych o Walnym Zgromadzeniu. Wysokość ryczału opłaty ustala się corocznie w wysokości pięciokrotnej opłaty pocztowej za list polecony Poczty Polskiej.

Członek Zarządu
Główny spec. d/s technicznych
i gospodarkę zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak




B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**§ 8**

1. Członkowi spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwał Zarządu.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
6. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
7. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
8. 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.

C. Wpisowe, udziały i inne opłaty**§ 9**

1. Wpisowe wnosi się w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, a jego kwota określana jest na dzień uzyskania członkostwa. Wysokość udziału wynosi 500 zł.
2. Członek spółdzielni ubiegający się o nabycie praw do lokalu jest obowiązany wnieść co najmniej jeden udział; członek ubiegający się o garaż co najmniej trzy udziały; o lokal użytkowy co najmniej jeden udział za każde rozpoczęte 10 m² lokalu; za miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym jeden udział.

Członek Zarządu
Główny spec. ds. technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak



3. Członek spółdzielni - osoba prawna - jest obowiązany wnieść wpisowe i co najmniej 20 udziałów.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Udziały nie podlegają kumulowaniu i są określane odrębnie dla każdego prawa własności lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, w tym również i miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.
6. Współmałżonek członka ubiegający się o członkostwo w Spółdzielni wnosi wpisowe i wpłaca kwotę udziału.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot wpłat na udziały nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Zwrot wpłat następuje w terminie do trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
8. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
9. Roszczenia o wypłatę udziałów, udziałów w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości ulegają przedawnieniu z upływem lat trzech.
10. Postanowienia § 9 ust. 1 do ust. 6 stosuje się o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują wnoszenie wpisowego i udziałów.

§ 10

1. W przypadku wyrażenia zgody w toku referendum w danym osiedlu lub wyodrębnionym budynku przez co najmniej 1/2 członków spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami, oraz przy udziale w głosowaniu co najmniej 1/2 osób uprawnionych Zarząd może podjąć decyzję o dodatkowych opłatach wynikających z tytułu sprawy podjętej w referendum a dotyczącej ochrony osiedla lub modernizacji budynku. Referendum przeprowadza się na podstawie wniosku Rady Osiedla złożonego do Zarządu. Sposób przeprowadzenia referendum i zasady wnoszenia dodatkowych opłat, wynikających z podjętych na podstawie referendum decyzji, ustala Rada Nadzorcza.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 wraz z opłatami eksploatacyjnymi (§ 7 ust. 1 pkt 6) powinny być uiszczane co miesiąc z góry - do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania członkowi lokalu, a w przypadku uchylania się od jego przyjęcia z chwilą powiadomienia o gotowości przekazania lokalu.
4. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami - na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Są oni również zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

Członek Zarządu
Główny specj. ds technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla, łącznie z dodatkowymi opłatami o których mowa w ust.1 – w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i najemców, co najmniej 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.
7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wstąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

D. Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego 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

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 (1) ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą 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. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górecki






§ 13
(skreślono)

§ 14
(skreślono)

§ 15

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 16

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy – zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka i jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo pełnomocnik nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

§ 17

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków, Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o decyzji Rady Nadzorczej. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręczeniem.

§ 18

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone, co najmniej na 7 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia, odwołujący się powinien być zawiadomiony listem poleconym, co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 19

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

IV. PRAWA DO LOKALI


A. Prawo odrębnej własności

§ 20

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarkę zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak






- 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
 - 9) tryb i sposób wypowiedzenia umowy.
3. Wkładem budowlanym jest kwota potrzebna na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
 4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 5. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
 6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa Zarząd w umowie.
 7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale określone są w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
 8. Rozliczanie kosztów budowy następuje w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 9. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka spółdzielni chyba, że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.

§ 21

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 22

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą - w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w wyznaczonym terminie, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu aktualną wartość ekspektatywy, pomniejszoną o koszty zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa - na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany (§ 20 ust. 2).

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

§ 23

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 24

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu. Jeżeli oddanie lokalu w najem albo do bezpłatnego użytkowania ma wpływ na wysokość opłat należnych Spółdzielni, właściciel lokalu jest zobowiązany pisemnie powiadomić o powyższym Spółdzielnię.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 25

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, czy też kilku osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 26

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wniesienia wkładu budowlanego. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 3 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 27

1. Przydział lokalu uzależniony jest od wniesionego pełnego wkładu budowlanego.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak



2. Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany.

§ 28

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka spółdzielni, albo osób nie będących członkami spółdzielni, winien być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 29

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, stanowiącego współwłasność członków, pokrywają w odpowiednich częściach ci członkowie.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 30

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 31

1. Postanowienia zawarte w podrozdziale B dotyczą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jak również lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, ustanowionego przed 31.07.2007 r.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 32

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

4. Umowa zbycia wymaga formy aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni. Członek zobowiązany jest powiadomić o powyższym Spółdzielnię, gdy ma to wpływ na wysokość opłat czynszowych.
7. 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.

§ 33

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłata zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uiszczanych zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązują taka sama zasada jak członków spółdzielni.
 - 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust.1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 34

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka chyba, że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczną, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak






2. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust.1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 35

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 36

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 10 ust 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
3. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 2 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 32 ust 3 i 7.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy ust. 3. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej ręką.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do niego wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie zostanie spłacony kredyt

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak

zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

C. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 38

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie 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 powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

§ 39

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

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



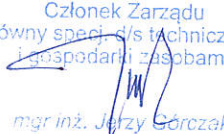


- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
 3. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
 4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
 6. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany pokryć koszty modernizacji poprzez uzupełnienie wkładu mieszkaniowego.

§ 40

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Rozliczanie kosztów budowy następuje w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Wkład mieszkaniowy w czasie budowy podlega waloryzacji według stóp procentowych określonych w oparciu o poziom cen w budownictwie mieszkaniowym.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



§ 41

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach określonych w § 15 ust.1 do 5. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
 2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 16 (1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
- 2 (1). Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 (1) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość 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.
 4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 39 ust.1 pkt.1 w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 5. Warunkiem wypłaty określonej w ust.3 jest opróżnienie lokalu.
 6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nie ważna.

§ 41 (1)

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Gerczak

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy (tj. do wartości wkładu mieszkaniowego określonego w umowie) będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem wynikającym z 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 związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uiszczanych zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązują taka sama zasada jak członków spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust.1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek spółdzielni.
4. Wpływy z wpłat, o których mowa w § 41ust. 4, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal,

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



5. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 44, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, 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.
6. Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r, o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (j.t. Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1115 z późniejszymi zmianami). W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu w odrębną własność, jeżeli wybudowano lokal z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 43

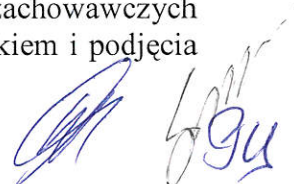
1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 44

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Jeżeli małżonek tego nie dokona, Spółdzielnia wyznaczy mu dodatkowy sześciomiesięczny termin obligujący do złożenia deklaracji. Jeżeli i ten termin nie zostanie dotrzymany Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności zachowawczych przez małżonków po ustaniu małżeństwa oraz podjęcia przez Spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn podanych w § 15 ust.1 i 2 z powodu nie dokonania czynności zachowawczych przez złożenie deklaracji członkowskiej przez małżonka nie będącego członkiem i podjęcia

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarczych spraw/bani

mgr inż. Jerzy Górczak

uchwały o wygaśnięciu tego prawa, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

5. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3÷5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.4 i 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.4 i 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu przy czym 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.4 i 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 45

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

D. Najem lokali

§ 46

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Termin zawarcia umowy, wysokość czynszu i kaucji oraz okresy wypowiedzenia określa umowa.

Członek Zarządu
Główny specj. ds technicznych
i gospodarki osobami

mgr inż. Jerzy Górczak

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 47

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli i Rady Budynków.

§ 48

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, o ile inne postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.

B. Walne Zgromadzenie

§ 49

Najwyższym organem w Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.

§ 50

1. Każdy członek spółdzielni ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwo.
2. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów - stosownie do postanowień kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.

§ 51

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli przeprowadzane w trybie tajnym.
 - 2) uchwalenie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności spółdzielni, a w szczególności:

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak





- a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu budynków i osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
 3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
 4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
 5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
 6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej na 2 tygodnie przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia.

§ 52

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem zwołania posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom spółdzielni w sposób określony w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony w ust.1 i 2.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, oraz zbycia innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej w postępowaniu likwidacyjnym konieczne jest podjęcie uchwały większością $\frac{3}{4}$ głosów w trybie określonym w art.113 Prawa Spółdzielczego.
7. W sprawie przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji, konieczne jest podjęcie uchwały większością $\frac{3}{4}$ głosów w trybie określonym w art. 116 § 1 Prawa Spółdzielczego.
8. W sprawie wprowadzenia zmian w Statucie lub połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią konieczne jest podjęcie uchwały większością $\frac{2}{3}$ głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie $\frac{1}{10}$ obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie, z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
10. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują organa Spółdzielni oraz wszystkich jej członków.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

Członek Zarządu
Główny spec. ds. technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

§ 54

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

C. Rada Nadzorcza

§ 55

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 56

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni, którzy nie są pracownikami spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata do momentu powołania nowego składu i ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{2}{3}$ głosów w głosowaniu tajnym.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, Rada Nadzorcza do czasu wyborów uzupełniających skład Rady Nadzorczej, działa w składzie niepełnym nie mniejszym niż trzech członków.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani ponownie po upływie dwóch kolejnych kadencji.
5. Członkowie Rady Nadzorczej stanowią proporcjonalną reprezentację Osiedli i budynków.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną.
7. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba pełniąca funkcję członka Zarządu wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej przez Spółdzielnię, lub powstałej poprzez wydzielenie się z majątku Spółdzielni.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



§ 57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz zasad gospodarki finansowej osiedli,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 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 tworzenia funduszy celowych,
- 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków spółdzielni oraz wygaśnięcia praw do lokalu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 11) podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 12) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu;
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 14) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczeniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 15) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
- 16) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
- 17) określenie zasad i podział członków na części Walnego Zgromadzenia,

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak

- 18) powołanie na wniosek $\frac{2}{3}$ członków z danego budynku lub części osiedla nowej Rady Osiedla lub Budynku,
- 19) uchwalanie zasad, sposobu i warunków przekazywania danych o zadłużeniach członków przy zachowaniu przepisów dotyczących ochrony danych osobowych.

§ 58

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
3. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 59

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza, które to osoby stanowią Prezydium Rady oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na miesiąc, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej jest odpłatna. Wysokość i sposób odpłatności uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 60

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

D. Zarząd

§ 61

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i dwóch członków. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Członków Zarządu, którzy spełnili warunki ogłoszonego przez Radę Nadzorczą konkursu, wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów w tym członków i osób nie będących członkami spółdzielni.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 52 ust. 3 statutu. Zarząd do czasu wyborów uzupełniających jego skład, działa w składzie niepełnym.
4. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Stosunek pracy z Członkami Zarządu nawiązuje i rozwiązuje Rada Nadzorcza.

Członek Zarządu
Główny specjalista technicznych
i gospodarki zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

6. Członek Zarządu nie może głosować w swojej sprawie w toku Walnego Zgromadzenia.
7. Nie może być Członkiem Zarządu Spółdzielni osoba pełniąca funkcję członka Zarządu wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej przez Spółdzielnię, lub powstałej poprzez wydzielenie się z majątku Spółdzielni.

§ 62

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 63

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garażowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz propozycji struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjno-prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictwa,
 - 9) prowadzenie rejestru członków.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 64

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

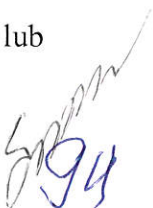
E. Rady Osiedli i Rady Budynków

§ 65

1. Rada Osiedla lub Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni danego osiedla lub budynku i stanowi proporcjonalną reprezentację poszczególnych budynków.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak





2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli lub Budynków oraz zasady ich wyboru określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 66

1. Mandat członka Rady Osiedla lub Rady Budynku wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Kadencja działalności członka w Radzie trwa trzy lata. Członek Rady Osiedla lub Rady Budynku może być ponownie wybrany na kolejną kadencję przez Walne Zgromadzenie.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w spółdzielni lub zmiany mieszkania na położone w innym osiedlu. Ponadto członek Rady Osiedla lub Rady Budynku może być odwołany przez Walne Zgromadzenie.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 2 na miejsce członka Rady Osiedla lub Rady Budynku, który utracił mandat wchodzi członek wybrany na ostatnim Walnym Zgromadzeniu z kolejną największą liczbą głosów, na okres do najbliższych wyborów, z zachowaniem zasady proporcjonalnej reprezentacji poszczególnych budynków.

§ 67

1. Do zakresu działania Rady Osiedla i Rady Budynku należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
 - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w planowaniu kontroli i nadzoru nad działalnością Administracji Osiedla,
 - 3) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielni oraz prowadzenie rozmów uświadamiających z osobami zalegającymi z opłatami czynszowymi w osiedlu lub budynku,
 - 4) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego w zakresie bezpieczeństwa, ochrony środowiska, poszanowania mienia i innych zadań wynikających z bieżącej działalności osiedla i życia ogółu mieszkańców,
 - 5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni oraz skarg na działalność Administracji Osiedla, a także rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla lub budynku,
 - 6) uczestniczenie w komisjach przetargowych dotyczących wyboru wykonawców prac modernizacyjnych i remontowych prowadzonych w osiedlu lub budynku oraz innych dotyczących osiedla i budynków.
2. Wszelkie propozycje zgłaszane przez Rady Osiedli i Rady Budynków, a rodzące skutki prawno-finansowe, muszą być rozpatrywane przez Zarząd, który podejmuje stosowne decyzje. Od decyzji tych istnieje możliwość odwołania się do Rady Nadzorczej, która ostatecznie rozstrzyga sprawę w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Szczegółowe zasady organizacyjne i zakres działania rad określa Regulamin Rad Osiedli i Rad Budynków zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**§ 68**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
4. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusze własne:
 - a) udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - b) zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) wkładów budowlanych,
 - d) wkładów mieszkaniowych;
 - 2) fundusze celowe:
 - a) remontowy,
 - b) skreśla się
 - 3) fundusze dla pracowników:
 - a) skreśla się
 - a) świadczeń socjalnych,
 - c) skreśla się
5. Inne fundusze, nie obciążające kosztów eksploatacji zasobów spółdzielni, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 oraz ust. 3, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Ogólne zasady gospodarki finansowej osiedli lub ich części, wyodrębnionych wewnętrznie przez Walne Zgromadzenie, określa Rada Nadzorcza.

§ 69

1. Nadwyżka bilansowa z wyłączeniem działalności eksploatacyjnej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego.

Członek Zarządu
Główny specjalista ds. technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak



§ 70

Sprawozdanie finansowe łącznie z bilansem, a także protokoły lustracyjne powinny być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mogą być rozpatrywane. Każdy członek spółdzielni ma prawo się z nimi zapoznać i je przeglądać.

§ 71

1. Spółdzielnia obowiązana jest co najmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności, rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy, a także pozostając w stanie likwidacji przeprowadza lustrację corocznie.
3. Spółdzielnia może w każdym czasie wnosić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień na żądanie:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) 1/5 członków spółdzielni.
4. Przeprowadzający lustrację opracowuje wnioski na podstawie protokołu polustracyjnego i przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnym Zgromadzeniu.
7. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji i danych dotyczących organizacji i działalności spółdzielni, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.

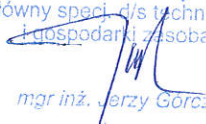
VII. PRZEPISY KARNE**§ 72**

Zasady odpowiedzialności karnej określają odpowiednie przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**§ 73**

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni (ich następców prawnych) następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.
2. W odniesieniu do trybu likwidacji i podziału Spółdzielni mają zastosowanie odpowiednie postanowienia, które są zawarte w przepisach ustawy „Prawo Spółdzielcze”.

Członek Zarządu
Główny specj. ds. technicznych
i gospodarki zasobami
mgr inż. Jerzy Górczak






§ 74

1. Jednolity tekst statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Warszawie przyjęty został przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 czerwca 2018 r.
2. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw nabytych przez członków Spółdzielni.
4. Mandaty dotychczasowych członków Rad Osiedli upływają zgodnie z dotychczasową kadencją.
5. Do liczby 2 kolejnych kadencji obecnych członków rady nadzorczej określonych w § 56 ust.4 statutu wlicza się ich dotychczasowy staż jako członków rady nadzorczej. Kadencja dotychczasowych członków upływa w momencie wybrania nowego składu Rady Nadzorczej.

§ 75

W zakresie nieuregulowanym statutem stosuje się Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy.

Członek Zarządu
Główny specj. d/s technicznych
i gospodark. zasobami

mgr inż. Jerzy Górczak

