

STATUT
MŁODZIEŻOWEJ MIĘDZYZAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
WE WŁOCŁAWKU

TEKST JEDNOLITY STATUTU PO ZMIANACH WPROWADZONYCH

UCHWAŁĄ NR 6/1/2018 WALNEGO ZGROMADZENIA MŁODZIEŻOWEJ
MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WE WŁOCŁAWKU

Z DNIA 20.06.2018 r.

Włocławek, 2018 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Młodzieżowa Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Włocławek.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Włocławka.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - zwanej dalej „u.s.m.”,
- innych ustaw.

§ 3.

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.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni nabyte na podstawie ustawy,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych i innych inwestycji, mających na celu zaspokojenie potrzeb członków,
- 2) zarządza nieruchomościami.

§ 6.

Spółdzielnia zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

II. 1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

§ 8.

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”, lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 u.s.m.

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

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 u.s.m. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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

§ 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Przepisy § 8 ust. 1 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Do takiego najemcy stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali.

4. 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.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

II. 2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 11.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna, w szczególności zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem osób upoważnionych do reprezentacji Spółdzielni lub podpisem osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust.1.

5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu czterech (4) tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

II. 3. PRAWA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 12.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w u.s.m. i Statucie, informacji o czasie miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w u.s.m. i Statucie, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) prawo żądania, w trybie określonym w u.s.m. oraz w Statucie, zwołania walnego zgromadzenia,
- 7) prawo żądania, w trybie określonym w u.s.m. i Statucie, zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w u.s.m. i Statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał walnego zgromadzenia w trybie określonym w u.s.m. i Statucie,

- 10) prawo zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,

22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 i 14 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 11 i 14 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze).

II. 4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 13.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 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) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, lub osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale) oraz wskazać osoby upoważnione do korzystania z lokalu,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,
- 13) podejmować kierowaną do niego korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić koszty jej wysyłki.

II. 5. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI.

§ 14.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

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

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.

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

§ 15.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

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

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 16.

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 17.

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu miesiąca od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem posiedzenia.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 19.

1. 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.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu miesiąca od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 23.

Organ odwoławczy winien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 24.

Niepodjęta w terminie przesyłka polecona zawierająca m.in. uchwały organów Spółdzielni i zawiadomienie o terminach ich posiedzeń oraz wezwania do zapłaty zadłużenia, przesłana pod adresem podanym Spółdzielni przez osobę zainteresowaną ma moc prawną doręczenia, a gdy zostanie zwrócona, włącza się ją do akt.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

IV. 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 25.

1. Organami Spółdzielni są:

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

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

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 26.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie, ale nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom Rady nie przysługuje.

IV. 2. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 27.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 28.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 29.

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po rozpoczęciu zebrania odczytuje zgromadzonym listę pełnomocnictw udzielonych przez członków Spółdzielni.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej.

3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

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

§ 30.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej na daną kadencję,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
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) przynajmniej 1/10 członków,
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
7. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
8. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 32.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. 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.

3. Zawiadomienie przekazuje się wszystkim członkom Spółdzielni na piśmie.

§ 33.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

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

§ 34.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 32 i 33 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana:

a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,

b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,

c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

§ 35.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 36.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy:

a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

d) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na zjazd związku rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości,

2) Komisję Wnioskową, w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,

- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

3) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 37.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,

f) zarządzenia przerwy.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 38.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 39.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie od 7 do 11 osób, spośród członków Spółdzielni.

2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu, jako pełnomocnicy osób prawnych.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.

7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata,
- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

9. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

10. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

13. Głos jest nieważny, jeżeli:

a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną,

b) karta wyborcza jest przekreślona,

c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 40.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 32 i 33 Statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 41.

Postanowienia § 39 Statutu mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 42.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 34 Statutu.

§ 43.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 32 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 44.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 45.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 46.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O sprzeczności uchwały z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, lub że uchwała godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli u.s.m. lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 47.

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie lub wydanym na podstawie statutu regulaminie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

IV. 3. RADA NADZORCZA.

§ 48.

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

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

3. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków.

4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 49.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W razie utraty mandatu w trakcie kadencji z przyczyn wskazanych w ust. 2, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Do wyborów uzupełniających stosuje się postanowienia Statutu o wyborach do Rady Nadzorczej.

§ 50.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej, w szczególności należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 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 nabycia 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) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu 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 reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego i lustracji Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 21) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 22) uchwalanie regulaminu komisji Rady.

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.

§ 51.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 26 Statutu, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 52.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 53.

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

IV. 4. ZARZĄD.

§ 54.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 55.

1. Zarząd składa się z jednej osoby (zarząd jednoosobowy) – Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu jest jednocześnie Kierownikiem Spółdzielni.
2. Prezesa Zarządu, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Wybór Prezesa Zarządu będzie poprzedzony konkursem.

4. Warunki udziału w konkursie i zasady jego przeprowadzenia określi Rada Nadzorcza.

5. Odwołanie Prezesa Zarządu może nastąpić w każdym czasie.

6. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.

§ 56.

1. Rada Nadzorcza nawiązuje z Prezesem Zarządu stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

2. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 57.

1. Do zakresu działania Zarządu w szczególności należy:

1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni,

2) zawieranie umów o budowę lokali,

3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,

7) sporządzanie projektów planów gospodarczych,

8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

11) udzielanie pełnomocnictw,

12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,

15) wykonywanie innych czynności związanych z zarządzaniem Spółdzielnią, jeżeli nie zostały one zastrzeżone do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni,

16) zlecenie przeprowadzenia lustracji.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 58.

Zarząd działa na posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu.

§ 59.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie. W razie nieobecności Prezesa Zarządu, w zakresie określonym udzielonym pełnomocnictwem, oświadczenia woli za Spółdzielnię mogą także składać ustanowieni pełnomocnicy Zarządu, przy czym do skutecznego złożenia oświadczenia woli konieczne jest złożenie podpisów łącznie przez dwóch pełnomocników (reprezentacja łączna).

2. Oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do reprezentowania Spółdzielni zamieszczają swoje czytelne podpisy, zgodnie ze wzorem podpisu złożonym na dokumencie pełnomocnictwa.

§ 60.

Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, ustanowi dwóch pełnomocników Zarządu do kierowania, pod nieobecność Prezesa Zarządu, bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju wymienionych w udzielonym pełnomocnictwie.

IV. 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 61.

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 (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
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 przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 62.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub 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 i w drugim stopniu linii bocznej.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 63.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie tego prawa,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

V. 1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 64.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m. i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 137 Statutu.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 65.

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

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 66.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na 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 warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz harmonogramu rat,
- 7) zobowiązanie Spółdzielni do oddania lokalu osobie ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do użytkowania, przez czas nieoznaczony,
- 8) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 67.

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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 66 ust. 1 lub 2 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 68.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 66 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkiwać w lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Osoba bliska, o której mowa wyżej staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w ust.1.

§ 69.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w u.s.m. i Statucie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

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, o którym mowa w ust. 1¹ i 1² art. 11 u.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1² art. 11 u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 70.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 71.

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

§ 72.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 73.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w § 72 Statutu o przysługującym im roszczeniu o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 74.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 75.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

V. 2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 76.

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

2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte 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.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 77.

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

§ 78.

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.

§ 79.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 miałyby 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.

§ 80.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

V. 3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 81.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) inne postanowienia określone w Statucie.

§ 82.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 83.

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

§ 84.

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 85.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, 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 osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 137 Statutu.

§ 86.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 87.

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.

§ 88.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 89.

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

§ 90.

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.

V. 4. NAJEM LOKALI.

§ 91.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne lokale mieszkalne uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 92.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 93.

1. Będące we władaniu Spółdzielni lokale użytkowe mogą być wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym.

2. Zasady doboru najemców lokali użytkowych zostaną określone w regulaminie wynajmu lokali użytkowych i dodatkowych pomieszczeń gospodarczych w Młodzieżowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku.

3. Szczegółowe warunki najmu lokali użytkowych z wybranym najemcą będzie określała pisemna umowa najmu zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

VI. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH.

§ 94.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz innej osoby na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia osób wskazanych w art. 15 lub 16¹ u.s.m.

2. W przypadku, o którym mowa wyżej Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia o przetargu na tablicy ogłoszeń w budynku administracji Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. nabyciu lokalu następuje w trybie przetargu nieograniczonego.

3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 137 Statutu.

§ 95.

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,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 96.

1. 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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² u.s.m., Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionego przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego. Ponadto, w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

VII. ZAMIANA LOKALI.

§ 97.

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 98.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

1) zamiana cywilna,

2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 99.

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub członkiem Spółdzielni i najemcą uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale lub garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 100.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

VIII. LOKALE UŻYTKOWE.

§ 101.

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cele określone w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu korzystania z lokalu użytkowego przydzielonego lub nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.

§ 102.

Lokale, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego przyznawane są osobom, które wygrały przetarg. Odstępstwo od tej zasady może dopuścić Rada Nadzorcza w regulaminie.

IX. GARAŻE.

§ 103.

Garażem w rozumieniu Statutu jest pomieszczenie przystosowane do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów osobowych i motocykli, wybudowane na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 104.

1. Budowa garaży stanowiących własność Spółdzielni, z przeznaczeniem na wynajem będzie finansowana z bieżących środków Spółdzielni.
2. Zasady doboru najemców garaży, z którymi Spółdzielnia zawrze umowy najmu, określi odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe warunki najmu garaży z wybranym najemcą będzie określała pisemna umowa najmu zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Do zarządzania garażami stosuje się odpowiednio zasady określone w rozdziale XV Statutu zatytułowanym „Zarządzanie nieruchomościami”.

5. Postanowienia ust. 1-5 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do budowy i najmu miejsc parkingowych

X. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE.

X. 1. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH.

§ 105.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 106.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 105 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:

a) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.

Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,

b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

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 zaliczanych, jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
- 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 (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 107.

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.

2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 108.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddanie budynku do użytkowania.

§ 109.

1. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa wyżej jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 110.

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

2. Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 111.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

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

3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

X. 2. ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU.

§ 112.

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

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., 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. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 113.

1. W wypadku 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 u.s.m..

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest:

1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia 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 u.s.m., 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 z odsetkami.

§ 114.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 115.

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 ust. 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.

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.

XI. PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA DO LOKALU.

XI. 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 116.

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

§ 117.

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

§ 118.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 116 i 117 Statutu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 119.

Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

§ 120.

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

XI. 2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 121.

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 122.

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa § 121 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 123.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 121 Statutu, jeżeli brak jest uprawnionych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 124.

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.

XI. 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.

§ 125.

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

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

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 126.

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 125 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 127.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

XII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

§ 128.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 129.

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

§ 130.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

§ 131.

1. Spółdzielnia tworzy:

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz wkładów zaliczkowych,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 132.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 133.

1. Nadwyżkę bilansową netto Spółdzielni można przeznaczyć na:
 - a) pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

XIII. INWESTYCJE MIESZKANIOWE.

§ 134.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali mieszkalnych w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy,
 - 3) źródła finansowania inwestycji.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

XIV. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 135.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie u.s.m.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 u.s.m.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 u.s.m. oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 3 oraz koszty eksploatacyjne z tytułu użytkowania mieszkań znajdujących się w tych nieruchomościach są finansowane opłatami pobieranymi od ich właścicieli.
5. Właściciele lokali zobowiązani są przestrzegać postanowień Statutu Młodzieżowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej we Włocławku, a w szczególności uregulowań zawartych w rozdziale XV Statutu: Opłaty za użytkowanie lokali.
6. W sprawach zarządzania nieruchomościami nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy ustaw:
 - Kodeks cywilny,
 - o własności lokali.

§ 136.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 135 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

XV. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 137.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. 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, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad obowiązujących jak dla lokali spółdzielczych, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, nie mają prawa do udziału w pożytkach. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 138.

Opłaty, o których mowa w § 137 Statutu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 139.

1. Opłaty, o których mowa w § 137 Statutu wnosi się, co miesiąc z góry, w terminie do dnia 20 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i inne osoby legitymujące się tytułem prawnym do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych i podatku od nieruchomości, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków i inne osoby legitymujące się tytułem prawnym do lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie terminu płatności określonego w ust. 1.

§ 140.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 141.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

- 1) budynek, jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła.

§ 142.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) wymiana i naprawa okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 7) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej do zabezpieczenia (włącznie).

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 143.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 142 Statutu są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 144.

1. Finansowanie remontów określonych w § 143 Statutu jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat.

§ 145.

Pozostały po likwidacji Spółdzielni majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 146.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 147.

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 8 września 2017 r. spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 148.

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu na podstawie art. 48 u.s.m., które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku, których do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596), nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 149.

Uchwalane przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

SPIS TREŚCI:

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

Rozdział II. Członkowie Spółdzielni, ich prawa i obowiązki.

II. 1. Członkostwo w Spółdzielni.

II. 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

II. 3. Prawa członków Spółdzielni.

II. 4. Obowiązki członków Spółdzielni.

II. 5. Ustanie członkostwa w Spółdzielni.

Rozdział III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

Rozdział IV. Organy Spółdzielni.

IV. 1. Postanowienia ogólne.

IV. 2. Walne Zgromadzenie.

IV. 3. Rada Nadzorcza.

IV. 4. Zarząd.

IV. 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

Rozdział V. Tytuły prawne do lokali.

V. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

V. 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

V. 3. Odrębna własność lokalu.

V. 4. Najem lokali.

Rozdział VI. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych.

Rozdział VII. Zamiana lokali.

Rozdział VIII. Lokale użytkowe.

Rozdział IX. Garaże.

Rozdział X. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych oraz ich rozliczanie.

X. 1. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

X. 2. Zasady rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych po wygaśnięciu prawa do lokalu.

Rozdział XI. Przekształcenie prawa do lokalu.

XI. 1. Postanowienia ogólne.

XI. 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

XI. 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

Rozdział XII. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Rozdział XIII. Inwestycje mieszkaniowe.

Rozdział XIV. Zarządzanie nieruchomościami.

Rozdział XV. Opłaty za użytkowanie lokali.

Rozdział XVI. Postanowienia końcowe.