

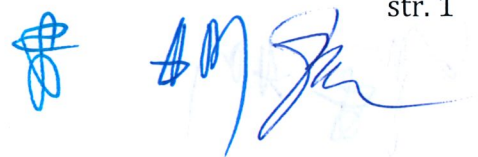
STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Międzynarodowa” w Warszawie

TEKST JEDNOLITY

Czerwiec 2024 r.

uwzględniający zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie S.M. „Międzynarodowa”

z dnia 26 czerwca 2024 r.



SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	4
A. Członkostwo w Spółdzielni.....	4
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.	6
C. Wpisowe i udziały.	6
D. Prawa członków.	8
E. Obowiązki członków.	9
F. Ustanie członkostwa.....	10
G. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	12
II. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	13
A. Wkład mieszkaniowy i budowlany.....	14
B. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	14
C. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	15
D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	19
E. Prawo odrębnej własności lokali.....	21
F. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.....	23
III. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.	24
IV. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	25
A. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	26
B. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.....	27
C. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.....	27
D. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	29
E. Przekształcenie najmu lokali użytkowych.	29
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.	30
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	30
A1. CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA.	35
B. RADA NADZORCZA.	37
C. ZARZĄD.....	40
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.	42
E. uchylony.	43

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.	43
A. Zasady ogólne.	43
B. Zarządzanie nieruchomościami.	44
C. Działalność społeczna, kulturalna i rekreacyjna.	48
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.	48

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Międzynarodowa” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
 - 3) innych Ustaw i aktów prawnych,
 - 4) zarejestrowanego statutu.
6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Celem Spółdzielni mieszkaniowej jest: zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) uchylony
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 4

Zadania określone w § 3 Spółdzielnia realizuje poprzez:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków oraz zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
3. Wynajem nieruchomości.
4. Prowadzenie działalności inwestycyjnej.
5. Prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i rekreacyjnej.

§ 5

Dopuszcza, się możliwość zbycia lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni w trybie przetargu.

§ 6

Organem uprawnionym do określenia zasad organizacyjnych i finansowych dla prowadzenia działalności Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie w zakresie niezastrzeżonym dla innych organów.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

- I. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą” własności.
1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” własności”.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. .
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis pkt. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy jak wyżej.

II. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu:

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
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 nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu, a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust.3.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegających przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje z chwilą:
- na podstawie uchwały Zarządu, w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 09 września 2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, datę przyjęcia w poczet członków, kolejny numer członkowski oraz datę utraty członkostwa lub jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

B. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 10

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

- 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument stwierdzenia powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
- 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali.

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

- 1) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
- 2) Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 - PESEL osoba fizyczna, NIP osoba prawna,
 - adres lokalu oraz stwierdzenie, jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres korespondencyjny,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email,

Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

- 3) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
- 4) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 5) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w niniejszym paragrafie.
- 6) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
- 7) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
- 8) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
- 9) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 11

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku, udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

D. Prawa członków.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, wyrażania opinii i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Prawo do udziału z głosem decydującym w części Walnego Zgromadzenia do której jest zaliczony..
4. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia do której jest zaliczony.
5. Prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia .
6. Prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw.
7. Prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
9. Prawo do otrzymania bezpłatnie odpisu Statutu i regulaminów wydanych na podstawie tego statutu, oraz za opłatą po złożeniu wniosku kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów z obrad organów spółdzielni, protokołu lustracji, rocznego sprawozdania finansowego, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
10. Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
11. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.
12. Prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
13. Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.

14. Prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni.
15. Prawo do żądania zawarcia na jego rzecz umowy:
 - 1) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 2) przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
16. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
17. Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności.
18. Prawo do zamiany mieszkania.
19. Korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
20. Żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

§ 12a

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu lub wydania kopii lub części zawieranych umów z osobami trzecimi, jeżeli:
 - 1) naruszałoby to prawa tych osób.
 - 2) istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.
2. 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.
3. Wysokość opłat z tytułu otrzymania dokumentów o których mowa w par. 12 ust. 9 określa regulamin opracowany przez Zarząd.

E. Obowiązki członków.

§ 13

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. Uiszczać terminowo opłaty związane z: kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, kosztami eksploatacji i



utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu i uchwał właściwych organów Spółdzielni,
Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

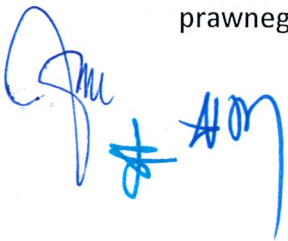
4. Niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a zwłaszcza o zmianie adresu do korespondencji,
5. Korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
6. Niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
7. Niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zamiarze wynajęcia lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale), celem uzyskania zgody Spółdzielni na zmianę przeznaczenia i sposobu korzystania z lokalu.
8. Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
9. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
10. Udostępnić po wcześniejszym uzgodnieniu terminu lokal w celu dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
11. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
12. Przekazywać prawdziwe wartości dotyczące odczytów stanu liczników, mediów, rozliczanych indywidualnie.
13. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, zwracając szczególną uwagę na poszanowanie i zabezpieczenie mienia Spółdzielni.
14. Aktywnie przeciwstawiać się wszelkim przejawom wandalizmu mienia w swoim miejscu zamieszkania jak i na terenie całej Spółdzielni.
15. Przestrzegać norm społecznych i obyczajowych oraz warunków wspólnego zamieszkiwania, wynikających z przepisów prawa oraz ze Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
16. Dbać o higienę i estetykę w miejscu swojego zamieszkania i na terenie całej Spółdzielni.
17. Dbać o dobre imię Spółdzielni.

F. Ustanie członkostwa.

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) Wystąpienia członka, który jest właścicielem lokalu
- 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni
- 3) Śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania bytu prawnego.



- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni
- 5) Likwidacji Spółdzielni.
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2. Ustanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa.

Ustanie członkostwa z mocy prawa następuje z chwilą:

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

3. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 1) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
- 2) Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 14a - uchylony

§ 15

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym do Zarządu w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16 uchylony

§ 17 uchylony

§ 18

1. Skreślenie z rejestru członków:

1). Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jego śmierci.

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

2. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia przez niego okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 19 uchylony

§ 20 uchylony

§ 21 uchylony

§ 22

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia im lokalu.

2. Termin opróżnienia lokalu wynosi 3 miesiące licząc od dnia doręczenia wezwania do opróżnienia lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

G. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 23

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatrywane są sprawy o charakterze niemajątkowym wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. 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.

4. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze postępowania sądowego
5. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 24

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 14 dni od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego - w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przestać 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.

§ 25

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
2. Zarząd ma obowiązek zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia pod wskazany przez niego adres.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

II. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 26

1. Przez lokal rozumie się samodzielny lokal mieszkalny a także lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy, garaż).
2. Lokale mogą stanowić odrębne nieruchomości.

§ 27- uchylony

A. Wkład mieszkaniowy i budowlany.

§ 28

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych w wysokości określonej w umowie.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych w pełnej wysokości wartości lokalu.

§ 29

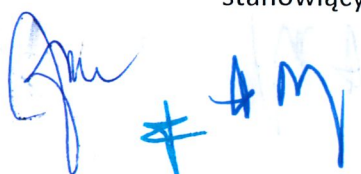
1. Rozliczenie kosztów nowych inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1)wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu
 - 2)ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w ciągu 6 miesięcy na podstawie regulaminu opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą określającego w szczególności: zakres, koszty, zasady rozliczenia oraz obciążenia dla poszczególnych lokali.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 30 – § 37 - uchylone

B. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 38

- 1.Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni:
 - 1) Ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) Ustanawia na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 3) Ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 4) Ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 5) Wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.



2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków w trybie ust.1 ustala się na podstawie kolejności zgłoszeń oraz kolejności numerów zawartych umów.

3. O możliwości i terminie uzyskania tytułu prawnego do lokalu członek jest pisemnie powiadamiany przez Zarząd.

§ 39

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię sprzedany tylko w drodze przetargu nieograniczonego. Regulamin przetargu opracowany przez Zarząd zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza.
2. W stosunku do lokatora który otrzymał prawomocny wyrok eksmisyjny dopuszcza się możliwość dokonania zasiedlenia lokalu o którym mowa w ust.1 w trybie bezprzetargowym po spełnieniu następujących warunków:
 - 1) W wyniku eksmisji zostanie zwolniony jego lokal mieszkalny w zasobach spółdzielni o większym metrażu,
 - 2) Spółdzielnia uzyska korzyści finansowe z przeprowadzonej operacji
 - 3) Zarząd uzyska zgodę Rady Nadzorczej.

§ 40 – uchylony

§ 41

1. 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 lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
2. W przypadku zamiany lokalu do którego przysługuje prawo własnościowe, spółdzielnia po zrzeczeniu się tego prawa ustanawia na rzecz członka odrębną własność nowego lokalu.
3. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań odbywa się na zasadach określonych w regulaminie opracowanym przez Zarząd i zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 42 – § 44 - uchylone

C. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 45

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 zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowienie w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
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. Umowa o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. uchylony
9. 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Osoba, o której mowa w ust. 1, 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

§ 46

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści 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. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² w/w ustawy, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania 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 nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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
10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu

nieuiszczania 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 9 września 2017 roku spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10 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 wygaśło.

§ 47

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 48

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.

§ 49

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 50 – uchylony

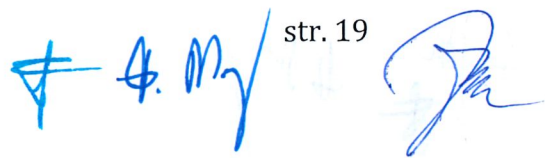
§ 51

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie do 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 od dnia nabycia prawa do lokalu.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 52 – 56 – uchylone

§ 57

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.

§ 58

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1,1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio:
„ 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, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości”
2. Z żądaniem, o którym mowa ust.1, występuje do sądu Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 59 – uchylony

§ 60

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 77 ust. 5 i 6. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

§ 61

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 62

Przepisy § 51, 57, 58, 60-61 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych

E. Prawo odrębnej własności lokali

§ 63

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a/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
 - b/określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c/określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d/określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e/określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - f/zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - g/określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 64

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 63, 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.

§ 65

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 63 lub Spółdzielnię
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 63 ust.1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wniesionych 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.

§ 66

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta.

§ 67

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 68

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni..
2. uchylony.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70

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



§ 71

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
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.

§ 72

Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą za okres trzech płatności 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.

§ 73

Przepisy §§ 63-72 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

F. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale wolne w sensie prawnym będące własnością Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 .i.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r, Nr 31, poz. 266 -tekst jednolity)
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych wolne w sensie prawnym.
5. Lokale użytkowe, garaże miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych wolne w sensie prawnym odzyskane przez Spółdzielnię, które były przedmiotem najmu, mogą być:
 - 1) przedmiotem najmu
 - 2) przekształcone w prawo odrębnej własności
6. Tryb i zasady wynajmu lokali określa regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
7. najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 75

1. Zasady i warunki, na których zawierane są umowy najmu lokali określa Zarząd, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców - członków Spółdzielni, o których mowa w § 101 niniejszego Statutu.

IV. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 76

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się spłatę przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, (koszt zadania inwestycyjnego przypadająca na jego lokal), 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 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali 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 dany lokal w trybie 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.
4. Procedurę przetargową określa regulamin, o którym mowa w § 39 ust.1.
5. 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.

6. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 5, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu przez spółdzielnię niewniesionej części wkładu budowlanego i kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze aukcji lub przetargu

§ 78

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego 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 członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

V. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 79

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu a także wnioski najemców o ustanowienie prawa odrębnej własności są składane w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na piśmie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienie odrębnej własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia oraz kolejności realizacji wniosków. Informacja powinna być przekazana w ciągu 14 dni od daty wpływu wniosku do spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć wszelkie niezbędne czynności i dokonać ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali.
4. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten musi być podany przez Zarząd w pisemnym zawiadomieniu

§ 80 - 81 – uchylone

§ 82

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do podpisania umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, pod warunkiem uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Termin podpisania umowy, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy przypadku jeżeli nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia

nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego do gruntu, na którym spółdzielnia wybudowała sama budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.

§ 83

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 84

1. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §.135 statutu.

§ 85- 87 – uchylone

B. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 88

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, (koszt zadania inwestycyjnego przypadająca na jego lokal określony w umowie), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 135 Statutu,
 - 4) uchylony.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym spółdzielnia wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 89 – uchylony

§ 90

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 88 ust 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 88 ust 1 wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę; kwotę w tej samej wysokości pobiera się jako koszty sądowe od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis do księgi wieczystej.”
3. uchylony.

§ 91

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 88 jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. Uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 92 uchylony

C. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własność lokalu.

§ 93

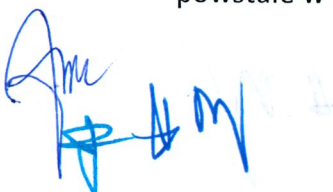
1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 135 i 136 Statutu,
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę; .
4. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 3 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego do gruntu, na którym spółdzielnia wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
5. Z dniem 31-07- 2007 roku:
 - 1) umowa o budowę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
 - 2) ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do .lokalu.

§ 95

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi 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.

§ 96

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, póź. 1361 i Nr 125, póź. 1368, Dz. U. z 2002 r. Nr 169, póź. 1387).

§ 97

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

D. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 98

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat o których mowa w § 93.

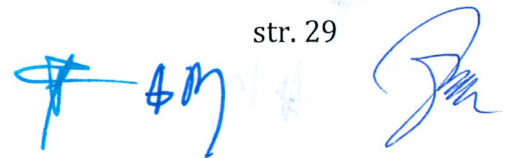
§ 99

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 93.

§ 100

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

E. Przekształcenie najmu lokali użytkowych.



§ 101

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;

§ 102

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 88, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W takim przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 103

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,

A. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do Walnego Zgromadzenia stosuje się zapisy art. 35-42 ustawy prawo spółdzielcze oraz zapisy art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. W związku z faktem, iż w dotychczasowym zasobie mieszkaniowym Spółdzielni, liczba jej członków jest większa od 500, Walne Zgromadzenie *może zostać* podzielone na części.
4. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział osobiście członkowie Spółdzielni lub przez pełnomocników, a osoby prawne będące członkami Spółdzielni - poprzez

ustanowionego w tym celu pełnomocnika.. Podpis na pełnomocnictwie złożony musi być w obecności pracownika Spółdzielni. Wzór pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

6. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.

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

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

9. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowego Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd

10. Podczas głosowania, każdemu członkowi przysługuje jeden głos. 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

11. Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 105

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie art. 38 ustawy Prawo spółdzielcze należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu

3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału; Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. Uchwalanie zmian Statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
2. Dodatkowo do wyłącznych uprawnień Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
 - 2) Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
 - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
 - 4) Zatwierdzanie w formie uchwał następujących regulaminów dla organów spółdzielni: Regulaminu Walnego Zgromadzenia, Regulaminu Rady Nadzorczej, Regulaminu Zarządu
 - 5) Zatwierdzanie w formie uchwał innych regulaminów skierowanych pod obrady Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą.
3. Brak zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdań Zarządu, może być podstawą do wniosku o nieudzielanie absolutorium członkom tego organu.
4. Członkom Zarządu Walne Zgromadzenie udziela absolutorium w głosowaniu tajnym.
5. Walne Zgromadzenie ma prawo powoływania komisji problemowych o ściśle określonym zakresie przedmiotowym i czasowym działania – działających również między kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami.

§ 106

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na podstawie art. 39 ustawy prawo spółdzielcze raz w roku, w terminie do 20 czerwca, z zachowaniem procedur określonych w § 107.
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) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie, określonym w art. 8³ ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 107

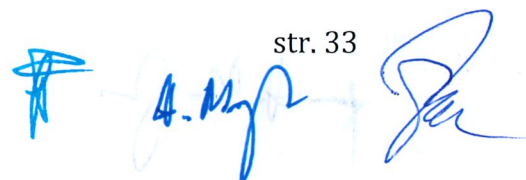
1. Zgodnie z zapisami art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:



- 1). O czasie, miejscu i porządku obrad na co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia są zawiadamiani na piśmie:
 - a) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
 - b) Krajowa Rada Spółdzielcza,
- 2). Członkowie spółdzielni zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad poprzez włożenie pisemnych informacji do oddawczych skrzynek pocztowych przypisanych do lokali członków zamieszkałych bądź użytkujących lokale na terenie Spółdzielni oraz przez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych, w siedzibie spółdzielni i zamieszczeniu ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni
- 3). Członkowie mają prawo zgłaszania projektów uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, członków Zarządu, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
4. Regulamin Walnego Zgromadzenia opracowany przez Radę Nadzorczą zatwierdza Walne Zgromadzenie.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 107. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia poddawane są pod głosowanie obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków biorących udział w głosowaniu. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia zgodnych uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
 - 5) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości lub gruntu członków spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub Częściach Walnego Zgromadzenia. Dodatkowym warunkiem ważności uchwały jest obecność 9% członków spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu lub Częściach Walnego Zgromadzenia. Powyższe quorum nie jest wymagane w przypadku zbycia lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 11 ust. 2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, a także w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków pod warunkiem, że spółdzielnia pozostanie większościowym udziałowcem z prawem do zarządzania budynkiem lub nieruchomością.



4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. Do podziału spółdzielni stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze.

§ 109

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo do zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię w której nie ma Rady Nadzorczej pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenia.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywoływałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 110

1. Wybory do Rady Nadzorczej, dokonywane są co 3 lata w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby będące pełnomocnikami osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie, o którym mowa w ust. 3 pkt.2
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej wskazuje:

- 1) Część Walnego Zgromadzenia w formie projektu uchwały,
- 2) Członkowie Spółdzielni w formie projektu uchwały i żądania, o którym mowa w § 106 ust. 6. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
6. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
7. Każda część Walnego Zgromadzenia musi mieć swoich przedstawicieli w Radzie Nadzorczej.
8. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyborów do organów Rady Nadzorczej Spółdzielni.
9. Podczas głosowania, każdemu członkowi Walnego Zgromadzenia lub jego części przysługuje jeden głos.
10. Wyniki głosowania na członków Rady Nadzorczej i są ogłaszane przez kolegium, o którym mowa w § 110c po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia. Do czasu ich ogłoszenia pozostają tajne.
11. Skład Rady Nadzorczej podaje do wiadomości członków Spółdzielni Zarząd na podstawie protokołu, o którym mowa w § 110c ust. 2 poprzez :
 - 1) zamieszczenie informacji w formie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni
 - 2) zamieszczenie informacji w formie ogłoszenia w budynkach Spółdzielni
 - 3) zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni.

A1. CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA.

§ 110 a

1. Zasady podziału i podział członków na części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza, według stanu na dzień 1 stycznia w roku, w którym odbywają się wybory członków do Rady Nadzorczej. Podstawą zaliczenia członka do części Walnego Zgromadzenia jest uprawnienie do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się na terenie obejmującym jego część.
2. W części Walnego Zgromadzenia uczestniczą osobiście lub przez pełnomocnika członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków - osób prawnych uprawnieni do lokalu mieszkalnego lub użytkowego znajdującego się na terenie objętym działaniem części Walnego Zgromadzenia.
3. W części Walnego Zgromadzenia mają obowiązek uczestniczyć, co najmniej jeden z członków Zarządu, co najmniej jeden z członków Rady Nadzorczej i radca prawny.

4. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i użytkowego to przyjmuje się, że podstawą do zaliczenia do części Walnego Zgromadzenia jest miejsce położenia lokalu mieszkalnego.
5. Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje kilka tytułów prawnych do lokali lub kilku lokali użytkowych położonych na terenie nieruchomości przypisanych do różnych części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, przysługuje prawo wyboru części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć z prawem głosowania nad uchwałami i innymi postanowieniami Walnego Zgromadzenia. Aby być zaliczonym do wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia w danym roku, konieczne jest złożenie przez członka pisemnej deklaracji w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego Walne Zgromadzenie. W przypadku braku złożenia takiej deklaracji, przyjmuje się, iż podstawą zaliczenia członka do części Walnego Zgromadzenia jest miejsce położenia lokalu mieszkalnego lub użytkowego, do którego prawa nabył najwcześniej.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Członek, Spółdzielni, któremu przysługuje prawo jedynie do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym bierze udział w części Walnego Zgromadzenia na terenie, której znajduje się garaż.
8. Część Walnego Zgromadzenia może obradować i podejmować decyzje bez względu na liczbę uczestniczących w niej członków Spółdzielni.
9. W części Walnego Zgromadzenia mogą brać udział bez prawa głosu członkowie z innych części Walnego Zgromadzenia.

§ 110 b

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród uczestniczących w nim członków odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca [przewodniczącego i sekretarza.
3. Każda część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru:
 - 1) Komisji Skrutacyjnej
 - 2) Komisji Wnioskowej
4. Zadania, sposób działania i zakres komisji wybranych przez części Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą końcowy protokół Walnego Zgromadzenia.
6. Protokoły z części Walnego Zgromadzenia podpisują Przewodniczący i sekretarz..

§ 110 c

1. Członek Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika . Członek Spółdzielni, którym jest osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, bierze udział w Walnym Zgromadzeniu Członków przez swojego przedstawiciela ustawowego
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

§ 110 d

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium w składzie przewodniczący obrad, przewodniczący komisji skrutacyjnej i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
 - 1) Protokół z obrad kolegium podpisują osoby wymienione w ust.1.
 - 2) Protokół, o którym mowa w ust. 2 wraz z protokołami z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowią protokół końcowy Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA.

§ 111

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz jej Zarządu.
2. Rada Nadzorcza liczy od 8 do 9 członków.
3. Rada Nadzorcza działa na podstawie:
 - 1) Ustawy prawo spółdzielcze,
 - 2) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 3) Zarejestrowanego Statutu
 - 4) Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 112

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

3. Kadencja członka Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą wyboru członka Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej kończy się po wyborach nowych członków Rady przez Walne Zgromadzenie.
5. Członkiem Rady Nadzorczej można być tylko przez dwie kolejne kadencje, z uwzględnieniem dotychczasowego stażu członka Rady Nadzorczej
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie.
8. W przypadku, gdy oboje małżonkowie posiadają członkostwo Spółdzielni kandydatem na członka Rady Nadzorczej może być tylko jeden z małżonków.
9. Kandydatem do Rady Nadzorczej nie może być członek Spółdzielni, który nie wywiązuje się z obowiązków określonych w § 13 Statutu.

§ 113

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, opracowywanych przez Zarząd Spółdzielni.
 2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni i jej Zarządu w szczególności poprzez:
 - 1) badanie okresowych (półrocznych i rocznych) sprawozdań oraz ocenę sprawozdań finansowych,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 3. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z realizacji zakresu działania Rady Nadzorczej wyszczególnionego w ust.2.
 4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 5. 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.
 6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 7. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów w Spółdzielni.
 8. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 9. 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.
 10. Uchylanie uchwał podejmowanych przez Zarząd, z powodu ich niezgodności z obowiązującym prawem

11. Wybór podmiotu uprawnionego (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
12. Zatwierdzanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
13. Uchwalanie regulaminów związanych z prawidłową działalnością Spółdzielni, które nie są zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
14. Aktualizacja regulaminów, o których mowa w pkt.13 do wymogów ustawowych.
15. Uchwalanie regulaminów dla komisji stałych i doraźnych powoływanych przez Radę Nadzorczą.
16. Ustalanie zasad podziału i podział Walnego Zgromadzenia na części.
17. 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.
18. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do dostarczenia wymaganych dokumentów, o których mowa w ust.2 na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 114

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą:
 - 1) upływu kadencji, na którą został wybrany,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia.
 - 2) zrzeczenia się mandatu, złożonego na piśmie do Rady Nadzorczej.
3. Członek Rady Nadzorczej może zostać zawieszony uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie § 124 ust 4 i 5.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat do Rady wygał lub który mandat utracił, wchodzi do końca kadencji nowy członek Rady wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. W przypadku wygaśnięcia mandatu z przyczyn określonych w ust.2 członkowi Rady Nadzorczej zaliczana jest pełna kadencja.

§ 115

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej odbywa się w ciągu 14 dni po zakończeniu Walnego Zgromadzenia. Posiedzenie to zwołuje Przewodniczący, Zastępca lub sekretarz ustępującej Rady Nadzorczej.
2. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
3. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności, co najmniej połowy liczby jej członków.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.

6. Rada Nadzorcza może obradować i podejmować uchwały bez zachowania wymogu w pkt. 5 o ile na posiedzeniu Rady są wszyscy jej członkowie i wszyscy wyrażą zgodę na odbycie posiedzenia lub zmianę porządku obrad.
7. Przy podejmowaniu uchwał Rada Nadzorcza ma obowiązek głosowania imiennego (nie dotyczy głosowania tajnego).
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone. Szczegółowy tryb uczestnictwa osób trzecich w posiedzeniu Rady Nadzorczej określa jej regulamin.

§ 116

Praca Rady Nadzorczej może być odpłatna w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości nie większej niż 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę (Dz. U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1679 z zm.) dla każdego członka Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej.

§ 117

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

C. ZARZĄD.

§ 118

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

§ 119

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa zarządu i wiceprezesa zarządu.
2. Wszyscy członkowie Zarządu powinni posiadać wykształcenie odpowiednie dla zajmowanego stanowiska.
3. Prezesa Zarządu wybiera w drodze konkursu i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Wiceprezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
5. Szczegółowy zakres obowiązków członków Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza.
6. Szczegółowy tryb i warunki wyboru Prezesa Zarządu określa regulamin konkursu opracowany przez Radę Nadzorczą.
7. Uchylony.

§ 120

1. Z członkami Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie przepisów Kodeksu Pracy.

2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. Dokumenty wymagane przy rozwiązywaniu stosunku pracy są opiniowane przez radcę prawnego.
4. Z odwołanymi członkami Zarządu rozwiązuje się stosunek pracy.

§ 121

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 1. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, właścicieli lokali,
 2. Zawieranie umów o budowę lokali,
 3. Zawieranie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokalu,
 4. Zawieranie umów o przekształcenie tytułów prawnych do lokalu.
 5. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 6. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów wieloletnich i rocznych, szczególnie w zakresie gospodarki remontowej oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, Plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą muszą być wywieszone w siedzibie spółdzielni i udostępnione wszystkim jej członkom do 15 grudnia roku poprzedzającego.
 7. Zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 8. Sporządzanie rocznych sprawozdań z realizacji planów gospodarczych i remontowych oraz sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą o rachunkowości obejmujących: wszystkie dochody spółdzielni, wyspecyfikowane wydatki oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 9. Udzielanie pełnomocnictw dotyczących bieżącej działalności spółdzielni,
 10. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 11. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na żądanie uprawnionych organów lub członków spółdzielni,
 12. Powiadomienie członków spółdzielni o realizacji wniosków.
 13. Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie pełnomocnictw udzielonych przez Walne Zgromadzenie
 14. Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
 15. Przygotowanie na posiedzenia Rady Nadzorczej wszelkich wymaganych dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień niezbędnych do jej pracy.
2. Zarząd składa na piśmie sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
3. Decyzje Zarządu wymagające akceptacji Rady Nadzorczej przedkładane są przez Zarząd w terminie 7 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
4. Zarząd zobowiązany jest do umieszczania na stronie internetowej Spółdzielni:
 1. każdorazowo po wprowadzeniu zmian w nieprzekraczalnym terminie 14 dni aktualnych wersji Statutu Spółdzielni i wszelkich regulaminów Spółdzielni.

2. w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia odbycia każdego posiedzenia Zarządu i Rady Nadzorczej uchwał i protokołów
3. w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od zakończenia badania biegłego bilansu i rachunku zysku i strat wraz z opinią wraz z opinią biegłego rewidenta.
4. w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od dnia zakończenia lustracji protokołu lustracyjnego.
5. Każdy z w/w dokumentów udostępniany jest w postaci nieedytowalnego pliku w formacie PDF.

§ 122

1. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr wszystkich udzielonych pełnomocnictw.

§ 123

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.

§ 124

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni..
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 na wniosek Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać Walne Zgromadzenie w ciągu 30 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, które decyduje o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
8. Oddelegowani członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w powoływanych przez Zarząd komisjach i innych gremiach w roli obserwatorów z głosem doradczym.

§ 125

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.

E. uchylony.

§ 126 – 130 – uchylone

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

A. Zasady ogólne.

§ 131

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
4. oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 132

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 133

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na działalność statutową Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu remontowego.

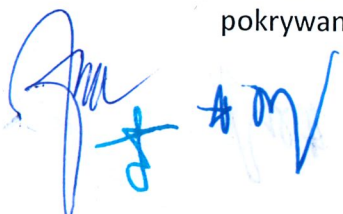
§ 134

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

B. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 135

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 poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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.

- 3a. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust.1 i 2 Statutu oraz właściciele lokali, o których mowa w ust.3, oprócz kosztów tam wymienionych, obowiązani są do ponoszenia kosztów związanych z umowami regulującymi korzystanie przez Spółdzielnię z gruntu niebędącego własnością, ani przedmiotem użytkowania wieczystego Spółdzielni, jak również z tytułu ponoszenia przez Spółdzielnię kosztów za bezumowne korzystanie z takich nieruchomości
4. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu;
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala Zarząd Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, bądź ekspektatywa takich lokali zobowiązani są do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z regulacją prawną gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne, w których mieszczą się lokale członków, proporcjonalnie do powierzchni przysługujących im lokali.

§ 135 a

1. Zebranie Nieruchomości obejmuje zakresem swego działania poszczególne nieruchomości (budynek lub zespół budynków) w Spółdzielni.

W Zebraniu Nieruchomości uczestniczą:

- a) członkowie Spółdzielni posiadający tytuł prawny do lokalu na terenie danej nieruchomości (budynku lub zespołu budynków) oraz osoby posiadające prawo odrębnej własności w danej nieruchomości.
- b) członkowie Spółdzielni – osoby prawne uczestniczą w Zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika,
- c) pracownicy Administracji.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w Zebraniu z głosem doradczym.

3. Zebranie Nieruchomości zwołuje Zarząd:

- a) raz w roku do dnia 30 listopada, w celu omówienia spraw związanych z planem remontów dotyczącego danej nieruchomości oraz w związku z istotnymi sprawami dla danej nieruchomości.
- b) na pisemny wniosek 1/10 członków Spółdzielni, posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości, w ciągu 2 tygodni od daty wpłynięcia wniosku,
- c) na wniosek Rady Nadzorczej w ciągu 2 tygodni od daty wpłynięcia wniosku określającego cel zebrania.

4. O czasie i miejscu poszczególnych Zebrań, Zarząd informuje członków Spółdzielni z danej nieruchomości oraz osoby posiadające prawo odrębnej własności w terminie 2 tygodni od dnia przyjęcia wniosku, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej nieruchomości oraz zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed datą Zebrania.

5. Osoby uprawnione do uczestniczenia w zebraniu nieruchomości mają prawo składać wnioski do Zarządu Spółdzielni, a związane z przedmiotem obrad, nie później niż na 7 dni przed terminem zebrania.

5. Zebranie Nieruchomości obraduje bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do uczestniczenia z zebraniem.

6. Ustalenia i postanowienia zebrania są wiążące bez względu na liczbę uprawnionych obecnych na Zebraniu. Osoby uprawnione, nieobecne na zebraniu, mają prawo złożyć sprzeciw od podjętych na zebraniu postanowień i ustaleń w terminie 21 dni od dnia odbycia się zebrania.

7. Organizację techniczną Zebrania powierza się pracownikom Administracji Spółdzielni.

§ 136

- 1. Wysokość opłat, o których mowa w § 135 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi.
- 2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami, zasady rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony w formie uchwały przez Radę Nadzorczą.
- 3. Opłaty o których mowa w § 135 wnosi się co miesiąc z góry, do 20 dnia miesiąca.

§ 137

- 1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie kosztów,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego
- 2. Działania remontowe w nieruchomości w danym roku są finansowane:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem, spłacanym odpisami na fundusz remontowy.
- 3. Remonty, których wykonanie jest podyktowane względami bezpieczeństwa nieruchomości, pokrywane są z dochodów, o których mowa w ust. 2 pkt. 2 a w przypadku, gdy koszty przekraczają możliwości danej nieruchomości z dochodów Spółdzielni.



4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w § 135 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 138

1. Opłaty, o których mowa w § 135 powinny być uiszczane regularnie i bez opóźnień.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 135 ust. 1-5, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. 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 i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 22 Statutu, lub niezależnie od niego bezpośrednio na drodze sądowej.
5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni..
6. Od niewypłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe, o ile wynika to z umowy lub ustawy.
7. Osoby posiadające prawo do lokali, a nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z dopłat spółdzielni na rzecz członków przeznaczonych na pokrycie części kosztów eksploatacji podstawowej lokalu.

§ 139

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody, gazowej do zaworów odcinających w lokalu włącznie - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 140

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą urządzeń, naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w lokalu, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 4) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych ścian i sufitów,
 - 5) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego.

§ 141

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, niewykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianą w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe, lub budowlane członków lub innych użytkowników. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu nie uwzględnia się wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. uchylony
6. uchylony

C. Działalność społeczna, kulturalna i rekreacyjna.

§ 142

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, kulturalnej i rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określi regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

VIII. Postanowienia końcowe.



§ 143

1. Uchwalone zmiany do Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Statut jest dostarczany członkom Spółdzielni z pieczęcią spółdzielni na każdej karcie Statutu.

§ 144

1. Utrata członkostwa w Spółdzielni:

Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku, tj. 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 2017 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.

§ 145 uchylony

§ 146

1. Zmiany Statutu następują bądź, poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego Statutu.

§ 147

1. Wykaz nieruchomości S.M. „Międzynarodowa” sporządzony na dzień 18 marca 2005 r. załącza się do niniejszego Statutu.
2. Aktualizację wykazu sporządza Rada Nadzorcza na podstawie danych dostarczonych przez Zarząd.

Niniejszy tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Międzynarodowa” w Warszawie uwzględnia zmiany przyjęte Uchwałą nr 10/VI/2024, Uchwałą nr 11/VI/2024, Uchwałą nr 12/VI/2024, Uchwałą nr 14/VI/2024 Walnego Zgromadzenia S.M. „Międzynarodowa” z dnia 26 czerwca 2024 r.

Wiceprezes Zarządu
S.M. „Międzynarodowa”
mgr Inż. Łutza Filip - Jedrocha

Prezes Zarządu
S.M. „Międzynarodowa”
Andrzej Maciejewski

RADCA PRAWNY
Jolanta Samochrota
str. 49

