



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie



STATUT

WĘGORZEWO
DNIA 12.06.2018R



Spis treści

Rozdział I: Postanowienia ogólne	str. 3
Rozdział II: Członkowie Spółdzielni	str. 5
A. Przyjmowanie w poczet członków	str. 5
B. Prawa i obowiązki członków	str. 8
C. Wpisowe i udziały	str. 11
D. Ustanie członkostwa	str. 11
E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 13
Rozdział III: Prawo do lokali	str. 15
A. Postanowienia ogólne	str. 15
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 16
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str. 21
D. Prawo odrębnej własności	str. 24
Rozdział IV: Rozliczanie z tytułu wkładów	str. 26
A. Budowa lokali	str. 26
B. Rozliczanie z tytułu wkładu mieszkaniowego	str. 31
C. Rozliczanie z tytułu wkładu budowlanego	str. 34
Rozdział V: Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str. 37
Rozdział VI: Używanie lokali	str. 40
Rozdział VII: Rozliczanie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	str. 45
Rozdział VIII: Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub członków ...	str. 46
Rozdział IX: Zamiany	str. 46
Rozdział X: Wynajem lokali i dzierżawy gruntów	str. 47
Rozdział XI: Sprzedaż mieszkań	str. 47
Rozdział XII: Organy Spółdzielni	str. 48
A. Postanowienia ogólne	str. 48
B. Walne Zgromadzenie	str. 49
C. Rada Nadzorcza	str. 54
D. Zarząd	str. 57
E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 60
Rozdział XIII: Gospodarka Spółdzielni	str. 61
Rozdział XIV: Lustracja	str. 64
Rozdział XV: Postanowienia końcowe	str. 65

**Załącznik do uchwały
Zebrania Przedstawicieli Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Węgorzewie
z dnia 2018-06-12**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa w Węgorzewie.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Węgorzewie, zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze,
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „u.s.m”,
 - c) innych ustaw.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Węgorzewo.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali

mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali.

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§5

1. Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:
 - a) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - b) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ II ***CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI***

A. Przyjmowanie w poczet członków

§6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) 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. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

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



2. Przepisy § 6 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§9

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod



rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych — członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności — deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§10

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. 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,
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
4. 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. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

B. Prawa i obowiązki członków

§11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:



- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 3) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) udziału w nadwyżce bilansowe,
 - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni, wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów określa Zarząd Spółdzielni uwzględniając jedynie faktyczne koszty sporządzenia odpisów i kopii.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zwarcie umowy o budowę lokalu,
- 3) uchyla się **pkt 3**
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz



- w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 5) jeśli oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu,
 - 6) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 7) skreślono,
 - 8) skreślono,
 - 9) skreślono,
 - 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów.
 - 13) dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

C. Wpisowe i udziały

Uchyla się: §13

D. Ustanie członkostwa

§14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) zbycie przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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 u.s.m.

§16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹u.s.m., 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 u.s.m. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§17

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 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.

§18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

Uchyla się: §19, §20

E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§21

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu jednego miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie jest niemożliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż trzy miesiące.

§22

1. Członek powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia wniosku pisemnie w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 23 i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.

§23

1. We wszystkich sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie czternastu dni od daty otrzymania uchwały Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia.
3. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia.
4. Niestawiennictwo nieusprawiedliwione członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust.3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w sytuacji, gdy członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

5. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§24

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na trzydzieści dni przed terminem Zebrania.

§25

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§26

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§27

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut powinny być doręczane listami poleconymi lub za pokwitowaniem.



2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu.

Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

ROZDZIAŁ III **PRAWA DO LOKALI**

A. Postanowienia ogólne

§28

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§29

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§30

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub

przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§31

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

§32

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



- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

§33

Osoba, o której mowa w §32, 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.

§34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, u.s.m. za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez



- sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
 4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§35

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

§36

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

§37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§38

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

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Uchyla się §39.

§40

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślono,
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy własnościowego prawa do lokalu spadkobiercy zapisobiorcy lub licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§41

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie

wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§42

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.

§43

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 czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§44

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§45

1. Lokal przydzielony na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być używany tylko na cele określone w przydziale – chyba, że właściwy organ Spółdzielni wyrazi zgodę na zmianę przeznaczenia lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§46

Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali o innym przeznaczeniu, stosuje się przepisy ustawy, a w zakresie w niej nie uregulowanym przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze.

§47

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.



D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§48

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

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

§49

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§50

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§51

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§52

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

§52¹

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

§52²

Przepisy §48 – 52¹ stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ IV ***ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW***

A. Budowa lokali

§53

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 55 ust. 2 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:

- a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§54

1. Dla realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej poszczególnych lokali zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenia kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno- użytkowych (tzw. atrakcyjność),

- 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka i Spółdzielni za niedotrzymanie warunków umowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Zasady zawarte w ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§55

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu,
 - 2) o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§56

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane wg § 55 ust.2 Statutu, a ponadto:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez uiszczenie wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy,
 - 4) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, terminów ich wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,



- 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,
 - 8) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 9) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - 10) wskazanie osób, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal osoba ubiegająca się wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zależnie od rodzaju praw do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

§57

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudniona, a w szczególności:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,



- 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez - których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
 - 4) osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu nie wyrazi zgody na zawarcie aneksu do umowy, o którym mowa w § 59 ust. 2 lub § 68 ust. 2 statutu.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o lokal albo jej następcy prawnemu dodatkowy 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
 4. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez G.U.S.,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony z przyczyn zależnych od wykonawcy robót o ponad 6 miesięcy.
 5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
 6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu następcy prawnego, który przyjmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
 7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

B. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego

§58

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§59

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu, w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

§60

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłat w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu lub członek Spółdzielni ponoszą pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd w oparciu o postanowienia statutu.

§61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 37 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu – zgodnie z postanowieniami statutu – przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56 ust. 1 pkt 2, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli



- Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 102 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umów oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
 6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 34 ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa ustaloną zgodnie z ust. 2 i 3.

§62

1. Przetarg, o którym mowa w § 61 ust. 1 ogłasza Zarząd Spółdzielni zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni, publikacji ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Uchyła się **ust 2**
3. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego.
4. W przypadku dwóch przetargów zakończonych wynikiem negatywnym, Zarząd może ustanowić odrębną własność lokalu na podstawie ogłoszenia i przeprowadzeniu rokowań.

§63

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka



- Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m..
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 u.s.m.

Uchyła się: § 64, §65, §66.

C. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego

§67

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, 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 ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§68

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wstępna wysokość wkładu budowlanego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu w celu dostosowania tej umowy do warunków finansowych umów zawartych z wykonawcami robót budowlanych.

§69

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadającego do zapłaty w trakcie inwestycji może być rozłożone na raty.



2. Pozostała część wkładu budowlanego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia za zgodą osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą części zadłużenia przypadającego na jego lokal.
3. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu na poczet wkładu budowlanego — określa Zarząd.

Uchyła się §70, §71.

§72

1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z § 62.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.

Uchyła się §73.

§74

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązani są do opróżnienia lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Roszczenie o wypłatę wkładu budowlanego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

ROZDZIAŁ V ***PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI***

§75

1. Członek któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
 - 1) przeniosła na członka własność lokalu.

§76

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

§77

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, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§78

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka najemcę wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.
2. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§79

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określi Rada Nadzorcza.

§80

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§81

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego lokalu.

§82

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszt 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.

§83

Zasady i warunki przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz najmu lokali w prawo własności na rzecz członków Spółdzielni lub osób nie będących

członkami Spółdzielni, a którym te prawa przysługują, określają przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchyła się: **§84 - §101.**

ROZDZIAŁ VI ***UŻYWANIE LOKALI***

§102

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 103.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu



- kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 103.
 6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§103

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z 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.

§104

Ileć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
- c) nieruchomości niezabudowane.

§105

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 102 ust. 1-3 i 5.
2. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§106

1. Wysokość opłat o których mowa w § 105 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.



2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.



5. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 6 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§107

1. Opłaty, o których mowa w § 102 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie jej członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin .
5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§108

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mających charakter trwały i podnoszących wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

6. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana jest członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania.

ROZDZIAŁ VIII

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ LUB CZŁONKÓW

§109

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

ROZDZIAŁ IX

ZAMIANY

§110

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienionych lokali i zawarcia umowy najmu.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1-3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

ROZDZIAŁ X ***WYNAJEM LOKALI I DZIERŻAWY GRUNTÓW***

§111

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i o innych przeznaczeniach członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może dzierżawić grunty będące jej własnością lub współwłasnością oraz w użytkowaniu wieczystym.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu i grunty pod dzierżawę oraz kryteria doboru najemców i dzierżawców określa regulamin Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ XI ***SPRZEDAŻ MIESZKAŃ***

§112

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji określa Rada Nadzorcza.

Uchyla się: **§113**

ROZDZIAŁ XII ***ORGANY SPÓŁDZIELNI***

A. Postanowienia ogólne.

§114

Organami Spółdzielni są:

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

§115

1. W skład organów Spółdzielni, za wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 114, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
5. Uchyła się **ust. 5.**
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
7. Członek, osoba fizyczna, nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

§116

Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.

B. Walne Zgromadzenie

§117

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego. Członek taki nie może być członkiem organów Spółdzielni.
5. 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.

§118

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,



- 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
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 się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§119

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
 - członków,
 - Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajową Radę Spółdzielczą.
5. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których wyżej mowa, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§120

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 119.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
- 4¹. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§121

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§122

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.

§123

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1.) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2.) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

§124

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu połączającego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,



- 9) podejmowanie uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady nadzorczej.

§125

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§126

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 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



5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
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. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§127

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowani i podejmowania uchwał, określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Rada Nadzorcza

§128

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§129

1. Rada Nadzorcza składa się od 7 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym dokonano wyboru do Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie trzech lat od wyboru.

§130

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie Członków większością 2/3 głosów.
2. Mandat wygasa również w przypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3) wybrania do Zarządu.
3. W przypadku określonych w ust. 1 i 2 Walne Zgromadzenie Członków dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 131

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społeczno- wychowawczej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni , a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,



- c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich.
 7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 8. Składania Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 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. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
 11. Uchwalanie regulaminów z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia Członków lub Zarządu w sprawach związanych ze stosunkiem pracy.
 12. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 13. Wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów.
 14. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
 15. Ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

§132

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady Nadzorczej w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.

§133

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. W skład Prezydium wchodzi:
Przewodniczący Rady, jego zastępca oraz sekretarz Rady.

§134

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady za udział w posiedzeniach, otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - a) Przewodniczący Rady – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b) Wiceprzewodniczący Rady, Sekretarz i Przewodniczący Komisji Rady – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) Pozostali członkowie Rady – 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.Za każdą nieobecność w posiedzeniu Rady lub Komisji wynagrodzenie obniża się o 50 %.

D. Zarząd

§135

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§136

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.



2. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§137

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji- uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 8) ustalenie porządku obrad na Walnym Zgromadzeniu po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,

- 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§138

1. Zarząd może 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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§139

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach: w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§140

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej 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.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

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

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§141

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni i Zarządu Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. Jako prowadzenie działalności konkurencyjnej w rozumieniu niniejszego statutu uznaje się w szczególności:
 - 1) wynajmowanie lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
 - 2) wykonywanie na rzecz Spółdzielni prac na podstawie umów cywilnoprawnych,
 - 3) uczestniczenie jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku w terminie 30 dni od dnia podjęcia przez Radę uchwały o zawieszeniu jej członka, Zarząd Spółdzielni zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§142

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba że nie ponosi winy.

Uchyla się pkt **F Zebranie Grupy Członkowskiej** obejmujący §143 - §145.

ROZDZIAŁ XIII ***GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI***

§146

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§147

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz zasobów mieszkaniowych



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz remontowy.
- 2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017r.
- 3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§148

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym

§148¹

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków i zasila fundusze Spółdzielni w następującej kolejności:

- Fundusz zasobowy
- Fundusz remontowy Spółdzielni (ogólny)

§149

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - Fundusz zasobowy
 - Fundusz udziałowy
 - Fundusz remontowy.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§150

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§151

1. Spółdzielnia przy wydawaniu zaświadczeń i odpisów dokumentów członkom może pobierać opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Realizację dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
3. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisu niniejszego statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

§152

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 153

1. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust.1,2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

§154

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

ROZDZIAŁ XIV **LUSTRACJA**

§155

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji lub budowania i rozliczania kosztów budowy budynków mieszkalnych corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny.
4. Lustratora wyznacza związek rewizyjny.

§156

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącą Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Węgorzewie

Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§157

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd Spółdzielni na żądanie członka zobowiązany jest udostępnić mu protokół do wglądu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

ROZDZIAŁ XV ***POSTANOWIENIA KOŃCOWE***

§ 158

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.