STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Stoczniowiec” we Wrocławiu

TEKST JEDNOLITY



Wrocław, czerwiec 2023 r.

SPIS TREŚCI

STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STOCZNIOWIEC"

DZIAŁ I - Postanowienia wstępne 1

DZIAŁ II - Wpisowe i udziały 3

DZIAŁ III - Członkostwo 3
Rozdział 1 Powstanie członkostwa 4
Rozdział 2 Rejestr członków 5
Rozdział 3 Ustanie członkostwa 6

DZIAŁ IV - Prawa i obowiązki członków 7
Rozdział 1 Prawa członków 7
Rozdział 2 Obowiązki członków 8

DZIAŁ V - Postępowanie wewnątrzspółdzielcze 10

DZIAŁ VI - Tytuły prawne do lokali 11
Rozdział 1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 12
Rozdział 2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 15
Rozdział 3 Odrębna własność lokalu 17
Rozdział 4 Najem oraz sprzedaż lokalu 19
Rozdział 6 Zamiana mieszkań (lokali) 19

DZIAŁ VII - Opłaty za używanie lokali 20

DZIAŁ VIII - Przekształcanie spółdzielczych prawnych do lokali 22

DZIAŁ IX - Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 23
Rozdział 1 Wkład mieszkaniowy 24
Rozdział 2 Wkład budowlany 26
Rozdział 3 Postanowienia wspólne 26

DZIAŁ X – Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia 28

DZIAŁ XI – Gospodarka Spółdzielni 28
Rozdział 1 Zasady ogólne 28
Rozdział 2 Zarząd powierniczy .budynkami 29

DZIAŁ XII - Organy samorządowe Spółdzielni 30
Rozdział 1 Postanowienia ogólne 30
Rozdział 2 Walne Zgomadzenie 31
Rozdział 3 Rada Nadzorcza 37
Rozdział 4 Zarząd Spółdzielni 39
Rozdział 5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni 41

DZIAŁ XIII - Postanowienia końcowe 42

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU * 29 *

DZIAŁ I - POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Stoczniowiec" we Wrocławiu zwana dalej w tekście Statutu - Spółdzielnią.
Spółdzielnia może używać nazwy skróconej SM Stoczniowiec.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest Wrocław.

§ 3

Spółdzielnia działa na terenie Wrocławia i całej Polski.

§ 4

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r., poz. 1285) , ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r., poz. 845) oraz innych ustaw i aktów wykonawczych, do których przestrzegania jest zobligowana.

§ 6

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie zasobami nieruchomości, będącymi w zarządzie Spółdzielni z uwzględnieniem celów społecznych, oświatowych i kulturalnych.

§ 7

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
   1) zarządzanie nieruchomościami 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 Spółdzielnia 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność spółdzielni,
6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Spółdzielnia może tworzyć wydzielone jednostki w celu realizacji zadań, o których mowa w ust.2.

§ 8

Dla realizacji zadań określonych w § 7 Spółdzielnia :
1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
3) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 9

1. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 6 w następującym zakresie :
   1) prowadzenia wykonawstwa własnego, działalności handlowej , usługowej i oświatowej,
   2) organizowania inicjatywy mieszkańców w zakresie doskonalenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi , urządzania i używania mieszkań , zaspokajania potrzeb kulturalnych oraz wzajemnej pomocy i krzewienia kultury współżycia,
   3) zawierania umów w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć w zakresie budowy zasobów mieszkaniowych i użytkowych oraz infrastruktury z różnymi podmiotami gospodarczymi , oraz nabywania budynków mieszkalnych i domów jednorodzinnych na rynku,
   4) współpracy na podstawie umów z organami administracji samorządowej , administracji państwowej , organizacjami społecznymi , fundacjami a także z innymi podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą,
   5) budowania mieszkań przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie , które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
5. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
6. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może tworzyć związki rewizyjne, tworzyć inne związki spółdzielcze i stowarzyszenia lub przystępować do już istniejących.

§ 10

Do przestrzegania niniejszego Statutu są zobowiązani wszyscy członkowie Spółdzielni i jej organy samorządowe.

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU * 29 *

DZIAŁ II - WPISOWE I UDZIAŁY

§ 11

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3, nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Udziały tworzą fundusz udziałowy.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ III - CZŁONKOSTWO

§ 12

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
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 lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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, 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.
6. Jeżeli prawo, o którym mowa w ust. 5 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.5 i pozostają członkami.

Rozdział 1. Powstanie członkostwa

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) nabycia ekspektatywy własności,
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
   6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt. 5, więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5 § 12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności nabycia członkostwa z tytułu prawa zaistniały przed dniem 09.09.2017 r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
4. W przypadkach nabycia członkostwa z tytułu prawa Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Osoba, która nabyła członkostwo z mocy prawa jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia tych okoliczności do poinformowania o tym Spółdzielni i do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
   5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
   6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
   7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
6. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 5 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

8. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
9. Przyjęcie w poczet członków właściciela lokalu, w tym osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, następuje na podstawie deklaracji członkowskiej podpisanej przez osobę przystępującą do spółdzielni.
10. Deklaracja członkowska powinna zawierać :
    1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
    2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo ;
    3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
    4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
    5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
    6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

11. Osoba składająca deklarację zobowiązuje się do poinformowania Spółdzielni na piśmie w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
12. Członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje odrębna własność lokalu wskazuje do kontaktu adres e-mail lub nr telefonu, na który upoważnia spółdzielnię do kontaktu z nią.

§ 14

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały. Przyjęcie to powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.

Rozdział 2 - Rejestr członków

§ 15

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.



Rozdział 3 - Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12,
4) likwidacji Spółdzielni.

§ 17

Wystąpienie za wypowiedzeniem

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

Skreślenie

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 19

Ustanie członkostwa z mocy prawa

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie dla niego prawa.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU * 29 *

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
6. Umowa, o której mowa w ust. 4 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
7. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
8. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
9. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

DZIAŁ IV - PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 20

Prawa członków

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
   3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
   4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich materiałów , które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
   5) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
   6) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
   7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

8) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych, nie dotyczących zainteresowanego członka,
9) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
10) prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych,
11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu oraz prawo uzyskania odrębnej własności lokalu zgodnie z zawartą umową o budowę tego lokalu,
14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
15) prawo żądania zawarcia umowy :
    a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo własności do lokalu,
17) korzystanie z innych praw określonych w Statucie i ustawie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 8 ponosi członek Spółdzielni występujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Kopię Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie w jednym egzemplarzu.
4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych kopii nie dłuższy niż 21 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to może wyrządzić Spółdzielni szkodę albo, gdy naruszyłoby to ustawę o ochronie danych osobowych czy też Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, lub też, gdy mogłoby to naruszyć tajemnicę handlową.

§ 21

Obowiązki członków

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę, oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
3. wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,

SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU FABRYCZNEJ * 29 *

4. 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
   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 uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
   3) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
   4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach znajdujących się na terenie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
   5) Za opłaty, o których mowa w ppkt 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

   Opłaty, o których mowa w ppkt 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
5. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacja i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię.
6. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z używaniem lokalu,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
8. wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym terminowo i regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię, uiszczać opłaty z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
9. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, kwestionariuszu osobowym lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają

wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni oraz mających wpływ na stosunki cywilno - prawne, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,

10. wskazać Spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia,
11. bieżącego zawiadomienia Spółdzielni i składania oświadczeń o zmianie ilości zamieszkałych osób w zajmowanym lokalu mieszkalnym, nie później niż w ciągu 7 dni od daty zaistniałej zmiany pod rygorem skutków prawnych,
12. utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i higienicznym,
13. Przestrzegać ogólnie przyjętych zasad współżycia z innymi mieszkańcami wynikających ze wspólnego zamieszkiwania w budynku, osiedlu. Przestrzegać regulaminu porządku domowego,
14. Używać lokal na cele określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni,
15. Każdorazowo uzyskać zgodę Zarządu przed dokonaniem zmian w lokalu lub jego modernizacji , zwłaszcza wówczas , gdy zmiany i modernizacja dotyczą zewnętrznego wyglądu architektonicznego lub dotyczą konstrukcji budynku,
16. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
17. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
18. udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów, jak również pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
19. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii lub usterki wywołującej lub mogącej wywołać szkodę,
20. udostępnić w wyznaczonym terminie lokal lub budynek na żądanie Spółdzielni, jeśli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, w celu ich wykonania,
21. Do podawania adresu do korespondencji i jego uaktualniania. W przypadku gdy aktualny adres do korespondencji nie zostanie podany, korespondencja wysyłana na znany Spółdzielni adres będzie uznana za skutecznie doręczoną,
22. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

DZIAŁ V - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 22

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do organu nadrzędnego nad organem , który podjął uchwałę w danej sprawie między członkiem, a Spółdzielnią w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji bądź uchwały.
2. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. O sposobie załatwienia sprawy należy zawiadomić zainteresowanego członka w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Powyższy termin nie dotyczy odwołań od decyzji i uchwał Walnego Zgromadzenia.

SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU FABRYCZNEJ * 29 *

5. Niewniesienie odwołania w terminie 14 dni powoduje , że decyzja organu , który ją wydał lub tego , który ją rozpatrywał w trybie odwoławczym jest ostateczna i może być wykonana.
6. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej skierowane do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed zwołaniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna, jej odpis wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 20 dni od daty jej podjęcia.
9. Wnioski skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy , a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia przez członka na piśmie.

DZIAŁ VI - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 23

1. Członkowie Spółdzielni będący osobami fizycznymi mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:
   1) na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
   3) na zasadzie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
   4) na zasadzie najmu lokalu mieszkalnego.
2. Członkowie Spółdzielni, będący osobami fizycznymi, mogą korzystać w Spółdzielni ze spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego bądź garażu.
3. Członkowie Spółdzielni będący osobami prawnymi mogą korzystać w Spółdzielni z :
   1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu,
   2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
   3) własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
   4) najmu lokalu lub garażu.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

§ 25

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma

prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu :
   1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Rozdział 1 - Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 26

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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

SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU FABRYCZNEJ * 29 *

lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 27

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2017r. poz.79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa wart.30ust.1pkt1 i 3 tej ustawy.

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać :
   1) zobowiązanie się 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 ustalania kosztów budowy lokalu,
   3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 2 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego (lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego) byłaby utrudniona.
5. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 3, wynosi jeden miesiąc, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 29

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości w opłatach, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa powyżej stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art.16.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż wciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej lub na stronie www Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art.16(1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
   2) osoba, o której mowa wart.15ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 31

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 32

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

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

SĄD REJONOWY WE WROCŁAWIU FABRYCZNEJ * 29 *

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem iż umowa ta winna co najmniej określać:
   1) członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
   2) wartość wkładu mieszkaniowego związanego z ustanawianym prawem,
   3) oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
   4) wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art.10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa powyżej, 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 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa wart.10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34

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 przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Rozdział 2 - Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym - przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do spółdzielni.

§ 36

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny.

§ 37

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 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, któremu przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 1(1) i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa we wskazanym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 39

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

§ 40

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką

spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 41

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17(11) ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 42

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 43

Przepisy § 35-42 stosuje się odpowiednio do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

Rozdział 3 - odrębna własność lokalu

§ 44

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie 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.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 45

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, podlega dziedziczeniu i egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa powyżej 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 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji Inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa powyżej, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 48

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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 49

Przepisy § 44 – 48 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 4 - Najem oraz sprzedaż lokali

§ 50

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Najemcami lokali wymienionych w ust. 1 mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
3. O wyborze najemcy decyduje Zarząd.
4. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość stosowanych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera Zarząd z najemcą lokalu w oparciu o rynkowe prawa popytu i podaży.
5. W sprawach dotyczących najmu nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budynkach własnych lub budynkach zakupionych w tym celu.
7. Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na najmie i sprzedaży lokali są zagospodarowane przez Zarząd zgodnie z bieżącymi i planowanymi potrzebami i celami.

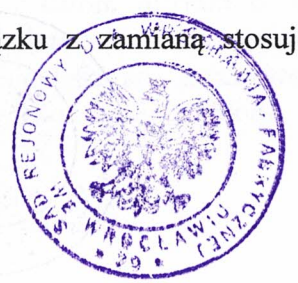
Rozdział 5 - Zamiana mieszkań (lokali)

§ 51

1. Spółdzielnia może w granicach istniejących możliwości realizować wnioski o zamianę mieszkań /lokali/ na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje się na pisemny wniosek zainteresowanych członków.
3. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Rada Nadzorcza.

§ 52

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą stosuje się postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.



DZIAŁ VII OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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 przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

11. 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.
12. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności inwestycyjnej, społecznej, oświatowej, kulturalnej i inne cele realizowane przez Spółdzielnię.

§ 54

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 53 ust. 1, 2, 3 i 5, jest ustalana na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:

1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m kw. 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 (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, pom. gospodarcze, komórki itp).

3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 55

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry: dla lokali mieszkalnych do dnia 15-go każdego miesiąca, a za lokale użytkowe w terminie wskazanym na fakturze.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zawiadomienia o których mowa powyżej będą realizowane przez Spółdzielnię poprzez pozostawienie informacji w skrzynkach pocztowych lub przesłanie listownie na wskazany adres do doręczeń lub mailem. W przypadku wysłania informacji listem termin 14 dni liczy się od daty wysłania listu (zwykłego).
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości do chwili rozstrzygnięcia sporu. Potrącanie przez członka jego należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni jest niedopuszczalne.
6. Zobowiązany nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 56

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 57

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, według zasad określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwala Rada Nadzorcza.

DZIAŁ VIII PRZEKSZTAŁCANIE SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że spółdzielnia posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

§ 59

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że spółdzielnia posiada

nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 60

Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa powyżej, osoba żądająca dokonania przekształcenia, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy.

§ 61

Warunki finansowe przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie dotyczą lokali obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet Państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz o refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

DZIAŁ IX ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 62

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 63

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz w Spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
2. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 64

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach :
   1) wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
   2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
   1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację odpowiada Spółdzielnia,
   2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
   3) określenie, jakie koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni, wielkości kosztów bezpośrednich),
   4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych i garaży, jeżeli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
   5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a także, które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. podłogi, wyposażenie kuchni lub łazienki),
   6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych.

§ 65

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 zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§66

Tryb rozliczania kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku uchwala Rada Nadzorcza.

Rozdział 1 - Wkład mieszkaniowy

§ 67

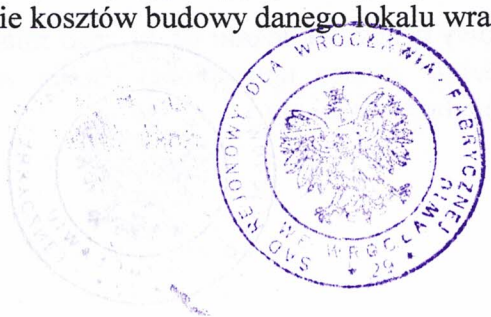
Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca

osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
5. Przepisów ust.2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust.2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, 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.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. 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. 6, 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.



§ 69

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 70

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu, albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2 - Wkład budowlany

§ 71

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Przysługującą uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. 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 oraz zaległości w zakresie opłat, związanych z używaniem lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. W wypadku gdy następuje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obciążonego hipoteką, Spółdzielnia, po przeprowadzeniu przetargu na jego sprzedaż, jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Rozdział 3 - Postanowienia wspólne

§ 72

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 73

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 74

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.

2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 75

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w paragrafie poprzednim oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 76

Nabycie ekspektatywy własności obejmuje także wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 77

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 78

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 79

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni, osoba której służył tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.
3. Przepisy ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu , o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 80

Spółdzielnia potrąca:
1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka lub osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni tj., np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 81

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwala Rada Nadzorcza.

Dział X ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA

§ 82

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali mieszkalnych rozumie się - niezaliczane do kosztów inwestycji - nakłady poczynione ze środków członków lub innych osób, korzystających z lokalu, na wyposażenie i wykończenie lokali mieszkalnych, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu mieszkalnego.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków i podlegają wyodrębnieniu w rozliczaniu w razie zwrotu lokalu Spółdzielni; w szczególności odlicza się zużycie urządzeń.

§ 83

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali mieszkalnych, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, zwłaszcza wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającymi i otrzymującymi lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany 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.

§ 84

Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

DZIAŁ XI - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 - zasady ogólne

§ 85

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego - gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 86

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
   a) fundusz udziałowy ,
   b) fundusz zasobowy ,
   c) fundusz wkładów mieszkaniowych , budowlanych (w tym wkładów garażowych),
   d) fundusz wkładów zaliczkowych ,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :
   a) fundusz na remonty,

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA - FABRYCZNEJ WROCŁAW 29

b) fundusz nagród ,
c) fundusz inwestycyjny.

3. Zasady tworzenia funduszy i gospodarowania ich środkami ustala Rada Nadzorcza.
4. Inne niż wymienione powyżej fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej.
5. Środki z funduszu zasobowego mogą okresowo dofinansowywać gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, działalność remontową i inwestycyjną. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 87

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości , które nie zostały uregulowane w Statucie obowiązują odpowiednie ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni jeżeli zaistnieje taka potrzeba. Regulaminy i ich postanowienia muszą być zgodne ze Statutem i innymi obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawnymi.

§ 88

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 89

1. Straty finansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i remontowego.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 90

Spółdzielnia oprócz działalności związanej z utrzymaniem zasobów lokalowych może prowadzić działalność inwestycyjną. Nadwyżka z działalności inwestycyjnej zasila fundusz inwestycyjny, może też zasilać inne fundusze lub być przeznaczona na inne cele. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział 2 - zarząd powierniczy budynkami

§ 91

1. Spółdzielnia jest uprawniona w trybie cywilno-prawnym do :
   - przyjmowania w zarządzanie budynków lub osiedli nie stanowiących jej własności,
   - nabywania budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych w celu ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali znajdujących się w budynkach, przeniesienia własności znajdujących się w budynkach lokali lub domów jednorodzinnych na członków Spółdzielni, sprzedaży ww. nieruchomości innym osobom na wolnym rynku oraz wynajmu tych lokali. Decyzje co do przeznaczenia tych lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarządzanie jest prowadzone na zasadach odpłatności.
3. O przyjęciu przez Spółdzielnię w zarząd budynków lub osiedli nie stanowiących jej własności decyduje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

DZIAŁ XII ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 - postanowienia ogólne

§ 92

1. Organami Spółdzielni są:
   a) Walne Zgromadzenie,
   b) Rada Nadzorcza ,
   c) Zarząd .
2. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym .
3. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy posiadają pełną zdolność do czynności prawnych i w wyborach otrzymali kolejno największą ilość głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko te głosy oddane „za" i „przeciw" uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut, oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
7. Kandydatami do organów Spółdzielni nie mogą być członkowie którzy :
   - są dłużnikami Spółdzielni ,
   - działają na szkodę Spółdzielni ,
   - są w sporze ze Spółdzielnią.
8. Kandydaci do organów Spółdzielni wraz ze zgodą na kandydowanie powinni złożyć pisemne oświadczenie, iż nie są dłużnikami Spółdzielni, nie działają na jej szkodę , nie są w sporze ze Spółdzielnią i nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
   Kandydatowi do organu Spółdzielni przed wyborami przysługuje prawo do swojej prezentacji i podanie okoliczności mogących mieć wpływ na staranne wykonanie mandatu członka organu Spółdzielni oraz motywów decyzji o kandydowaniu, na każdej części Walnego Zgromadzenia.
   W przypadku złożenia przez kandydata oświadczenia niezgodnego z prawdą Zarząd, na każdej części Walnego Zgromadzenia w oparciu o dokumenty, jest zobowiązany do zweryfikowania złożonego przez kandydata oświadczenia.

§ 93

1. Osoby wybrane do organów Spółdzielni powinny posiadać podstawową znajomość zagadnień i przepisów regulujących status i funkcjonowanie Spółdzielni.
2. Prezes Zarządu Spółdzielni może na koszt Spółdzielni co najmniej raz do roku uczestniczyć w szkoleniu poszerzającym wiedzę o spółdzielczości mieszkaniowej i zarządzaniu nieruchomościami.

§ 94

Wszystkie protokoły i niezbędne załączniki oraz uchwały organów samorządowych Spółdzielni są przechowywane w siedzibie Spółdzielni.



Rozdział 2 - Walne Zgromadzenie

§ 95

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd może odwołać zwołane wcześniej Walne Zgromadzenie lub jego część.
4. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :
   1) Rady Nadzorczej,
   2) 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. W wypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 97

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście lub przez pełnoletniego pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
6. Treść pełnomocnictwa musi zawierać:
   a) imię i nazwisko mocodawcy,
   b) adres, z którego mocodawca wywodzi swoje członkostwo w Spółdzielni,
   c) imię i nazwisko pełnomocnika,
   d) numer PESEL pełnomocnika,
   e) datę wydzielonej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczył pełnomocnik,



f) datę udzielenia/sporządzenia pełnomocnictwa,
g) czytelny podpis.

7. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
10. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
11. Członek albo jego pełnomocnik może uczestniczyć tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
    Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
12. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć. W przypadku braku takiego oświadczenia decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
13. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
14. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych mogą brać udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela.
    Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
15. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 lub przedstawiciel, o którym mowa w ust. 14 nie mogą reprezentować swojego mocodawcy jako kandydata w wyborach do Rady Nadzorczej.
16. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
17. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 98

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą i związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, pisemnie, na podany adres do korespondencji lub elektronicznie na podany adres elektroniczny, lub do skrzynek pocztowych, lub wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w spółdzielni i klatkach schodowych, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członek Spółdzielni na piśmie dostarczonym do biura Spółdzielni podaje adres do korespondencji. W przypadku niepodania adresu do korespondencji w ww. sposób Zarząd Spółdzielni nie ma obowiązku zawiadamiania go o Walnym Zgromadzeniu.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zgłoszenie kandydatów odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego oraz imion i nazwisk kandydatów. Do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie oraz oświadczenia według wymagań § 92 ust. 8 Statutu.

5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli stosowne oświadczenia, w kolejności alfabetycznej. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. Sprawozdania, inne dokumenty oraz projekty uchwał , które będą przedmiotem obrad, wykłada się w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich częściach mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania , o których mowa w ust 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni lub ogłasza w prasie, lub ogłasza na stronie internetowej Spółdzielni, na 5 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 99

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni - działalności gospodarczej oraz działalności społeczno - kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu i rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Uchwalanie Statutu lub jego zmian.
4. Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia w przypadku konieczności uregulowania spraw nie ujętych w Statucie w celu sprawnego przebiegu zebrania oraz regulaminu Rady Nadzorczej .
5. Określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości (nie dotyczy to przenoszenia własności lokali) , zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
8. Wybór i odwoływanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Prezesa Zarządu.
9. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
10. Rozpatrywanie odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
12. Wybór delegata i jego zastępcy na zjazd związku , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona .
13. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną Spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni , podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji .

15. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 100

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane 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 odwołania prezesa Zarządu,
   - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
   - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad .
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpoznanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały w trybie i terminach określonych w art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze.
6. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

§ 101

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub odwołania członków tych organów.

§ 102

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Zarząd zobowiązany jest w terminie 21 dni określić nowy termin Walnego Zgromadzenia celem kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków lub ogłoszenie w prasie lub ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 5 dni, przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 103

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby członków. Spółdzielni obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Każda uchwała w danej sprawie poddana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany ten sam numer kolejny oraz powinna posiadać numer części Walnego Zgromadzenia i datę odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Na każdej części Walnego Zgromadzenia przeprowadza się wybory, w przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków do organów Spółdzielni lub delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Warunek, o którym mowa w ust. 3 i 5 uznaje się również za spełniony w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 104

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek.
2. Otwierający obrady, na każdej części Walnego Zgromadzenia, zarządza wybór odrębnego prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący odczytuje porządek obrad. Każda część Walnego Zgromadzenia większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Następnie porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
5. Walne Zgromadzenia lub każda jego cześć wybiera w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje :
   1) Komisję skrutacyjno – mandatową.
      Do zadań komisji należy :
      a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
      b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
      c) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

   Członkowie Komisji skrutacyjno – mandatowej nie mogą kandydować wyborach do organów Spółdzielni oraz delegatów na zjazd związku.
   2) Komisję wnioskową .
      Do zadań komisji należy zarejestrowanie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych w toku obrad z podziałem na :
      a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia,
      b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

   Rolę komisji wnioskowej może pełnić prezydium zebrania.
   3) Inne komisje w miarę potrzeby.
   4) Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
   5) Komisje muszą składać się minimum z dwóch osób.

6) Komisje sporządzają protokół z działalności, który zawiera sprawozdanie z czynności komisji. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz komisji. Protokół jest przedstawiany Walnemu Zgromadzeniu.
7) Protokóły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

6. Po przedstawieniu każdej sprawy w kolejności wynikającej z przyjętego porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może w zależności od sytuacji ograniczyć czas wypowiedzi poszczególnych członków.
7. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
8. Przewodniczący, po uprzednim zwróceniu uwagi, może odmówić udzielenia głosu osobie, która już w danej sprawie przemawiała, a także odebrać głos osobie, która odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. Jeżeli zachowanie członka lub jego pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki lub jego pełnomocnik może być wyproszony lub usunięty z sali obrad.
9. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
11. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :
1) sposobu głosowania,
2) głosowania bez dyskusji,
3) zakończenia dyskusji,
4) zamknięcia listy mówców,
5) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak : sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
12. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za jeden przeciw wnioskowi.
13. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza :
1) zawiera większą liczbę nazwisk niż liczba kandydatów zgłoszonych zgodnie z postanowieniami Statutu,
2) jest przekreślona, uszkodzona lub zniszczona,
3) zawiera więcej nazwisk kandydatów nie skreślonych niż ma być wybranych osób.

14. W sprawach związanych z obradowaniem danej części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały wyżej uregulowane decyduje ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 105

1. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie kolegium w składzie: przewodniczący obrad poszczególnych części

Walnego Zgromadzenia (lub ich zastępcy w przypadku gdyby z powodów losowych przewodniczący nie mógł wziąć udziału w posiedzeniu kolegium). Kolegium to :

1) stwierdza, które uchwały otrzymały wymaganą statutem ilość głosów i zostały podjęte, a które uchwały warunku tego nie spełniły;
2) po przeanalizowaniu wyników wyborów dokonanych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ustala łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do organów Spółdzielni oraz osoby, które uzyskały mandat członka tych organów;
3) ustala delegata i jego zastępcę na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
4) w przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów ustala osobę, która uzyska mandat członka organu Spółdzielni lub zostanie delegatem, poprzez losowanie;

3. Każda podjęta uchwała zachowuje nadany jej kolejny numer, a pomija się numer części Walnego Zgromadzenia. Datą uchwały jest data odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Uchwałę podpisują wszyscy członkowie kolegium.
4. Z obrad kolegium sporządza się protokół, który podpisują członkowie zwołanego kolegium. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 106

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokóły z wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium.

Rozdział 3 - Rada Nadzorcza

§ 107

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Przewodniczącego Rady Nadzorczej i członków Rady wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

§ 108

1. Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia, zwołanego na podstawie § 96 ust. 1 Statutu, odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
3. Przewodniczący Rady powinien posiadać co najmniej średnie wykształcenie .
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z upływem kadencji na którą został wybrany.
5. Utrata mandatu następuje również w przypadku :
   a) odwołania większością 2/3 głosów sumy członków biorących udział w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej,
   b) zrzeczenia się mandatu,

c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej , który utracił mandat wchodzi członek Spółdzielni wybrany - do końca kadencji Rady Nadzorczej - na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Szczegółowe zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
8. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące etatowymi pracownikami Spółdzielni, a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez dwie ostatnie, kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
9. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią, w której jest członkiem Rady ustaje jego członkostwo w tej Radzie Nadzorczej.
10. Osoba, która była członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje może ponownie ubiegać się o członkostwo w Radzie po przerwie wynoszącej rok od wygaśnięcia jej mandatu.

§ 109

1. Członek Rady Nadzorczej ma prawo do wynagrodzenia wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje za każde posiedzenie plenarne Rady, nie częściej jednak niż raz w miesiącu.
3. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej i sekretarzowi przysługuje wynagrodzenie o 30 % wyższe.

§ 110

Do zakresu działania Rady należy :

1. dokonywanie wyboru zastępcy Prezesa i Członka Zarządu ,
2. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej ,
3. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych ,
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
   c) przestrzeganie przez Spółdzielnię praw jej członków ,
   d) przeprowadzanie okresowych kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
4. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości , nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej ,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich ,
6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni ,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swej działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych ,
8. podejmowanie uchwał, zawieranie umów w sprawie 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 tutaj dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
10. ustalanie podziału członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
11. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na działalność Zarządu,
12. uchwalanie zasad rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi w tym uchwalanie wysokości opłat za lokale, uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów budowy (inwestycji),

13. uchwalanie regulaminu porządku domowego określającego zasady używania lokali oraz obowiązki Spółdzielni i członka w zakresie napraw wewnątrz lokali , zasady współżycia użytkowników lokali oraz porządku domowego,
14. uchwalanie innych regulaminów usprawniających pracę Spółdzielni w miarę potrzeb,
15. wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
16. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości,
17. ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
18. Wybór kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości .

§ 111

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania i tryb jej obradowania określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada może ze swego grona wybrać Prezydium Rady, na zasadach określonych w regulaminie Rady Nadzorczej , z zadaniem organizowania i koordynowania prac Rady Nadzorczej .
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub doraźne.
4. Rada Nadzorcza działa kolegialnie. Rada może przekazać poszczególne czynności kontrolne i nadzorcze komisjom, o których mowa w ustępie 3. Członkowie Rady sprawują swoje funkcje kontrolno - nadzorcze w ramach kolegialnych działań Rady.

Rozdział 4 - Zarząd Spółdzielni

§ 112

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
   2) zawieranie umów o budowę lokali,
   3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
   4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
   5) zawieranie umów najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
   6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
   7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej ,
   8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych ,
   9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni ,
   10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
   11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części ,
   12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań ,
   13) udzielanie pełnomocnictw.
   14) umarzanie odsetek za zwłokę w zapłacie należności Spółdzielni oraz innych kar umownych.
3. Szczegóły funkcjonowania Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 113

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 1-3 członków, w tym Prezesa. Rada Nadzorcza ustala każdorazowo ilość członków Zarządu.
2. Wyboru Prezesa na czas nieokreślony i jego odwołania dokonuje Walne Zgromadzenie po wysłuchaniu opinii Rady Nadzorczej. Wyboru tego dokonuje się zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy ogółu członków Spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i podejmowane jest większością 2/3 głosów przy obecności przynajmniej połowy ogółu członków Spółdzielni.
3. Wyboru i odwołania Zastępcy Prezesa i członka Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza .
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu , którym nie udzielono absolutorium .
5. Odwołanie każdego z członków Zarządu wymaga pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem przyczyn odwołania.
6. Jeżeli członkiem Zarządu jest osoba prawna, to może być reprezentowana przez osobę przez siebie wskazaną.

§ 114

Od kandydatów na członków Zarządu zatrudnionych w Spółdzielni wymagane są następujące kwalifikacje zawodowe:

1) Prezes Zarządu powinien mieć wyższe wykształcenie - prawnicze lub techniczne o specjalności w zakresie budownictwa . Osoby pretendujące do funkcji Prezesa Zarządu posiadające ukończone inne studia niż wyżej wymienione muszą się legitymować ukończonymi dwuletnimi studiami podyplomowymi w zakresie ww. kierunków.
2) Zastępca Prezesa powinien posiadać co najmniej średnie wykształcenie techniczne o kierunku budowlanym lub ekonomicznym.
3) Członek Zarządu powinien posiadać co najmniej średnie wykształcenie .

§ 115

Wszyscy kandydaci na Członków Zarządu , którzy mają być zatrudnieni w Spółdzielni powinni wykazać się umiejętnością organizowania i kierowania pracą w Spółdzielni oraz posiadać pięcioletnie doświadczenie w pracy na stanowisku samodzielnym w zakresie powierzanych im obowiązków, być zorientowanym w zakresie podstawowych zagadnień i przepisów regulujących status i funkcjonowanie Spółdzielni.

§ 116

Prezes Zarządu zatrudniony w Spółdzielni pełni jednocześnie funkcję Dyrektora Spółdzielni.

§ 117

Społeczni członkowie Zarządu powinni mieć co najmniej 3 letni staż w organach samorządowych spółdzielni mieszkaniowej i średnie wykształcenie.

§ 118

Społecznym członkom Zarządu może przysługiwać miesięczny ryczałt za wypełnianie czynności związanych z funkcją członka Zarządu Spółdzielni w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Prezesa Zarządu.

§ 119

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania, umowy o pracę lub kontraktu stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu lub jego zawieszenie nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 120

1. W przypadku odwołania Prezesa Zarządu z jego funkcji do czasu wyboru następcy funkcję tę pełni oddelegowany przez Radę Nadzorczą jej członek lub inny członek Spółdzielni wybrany przez Radę Nadzorczą, którego wykształcenie, doświadczenie zawodowe i życiowe dają gwarancję właściwego pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu.
2. Zaleca się , aby w miarę możliwości członek Rady Nadzorczej delegowany do pełnienia obowiązków Prezesa Zarządu lub inny członek Spółdzielni wybrany przez Radę Nadzorczą spełniał kryteria zapisane w § 114 i 115 Statutu.
3. Okres pełnienia funkcji Prezesa Zarządu przez członka Rady Nadzorczej lub innego członka wybranego przez Radę Nadzorczą nie może przekroczyć 3 miesięcy.

§ 121

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób , że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

Rozdział 5 przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni

§ 122

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Stoczniowiec".
2. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
3. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć działalność rzeczywiście wykonywaną w przypadkach, w których:

- inny podmiot prowadzi działalność i zabiega o te same tereny inwestycyjne co Spółdzielnia .
- podmiot zawarł ze Spółdzielnia umowę o świadczenie dla niej usług lub dostawy.

4. W szczególności działalnością konkurencyjną w stosunku do Spółdzielni nie jest prowadzenie działalności, w tym działalności gospodarczej, związanej z wynajmem przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu lokali mieszkalnych, usługowych i garaży w tej samej miejscowości, w której zasoby mieszkaniowe posiada Spółdzielnia, czy też związanej z wynajmem lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
5. W przypadku naruszenia powyższej zasady /ust. 2/, Rada Nadzorcza podejmuje działania wyjaśniające, a jeżeli one nie przyniosą skutku usunięcia naruszenia, to podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka danego organu w pełnieniu dalszych czynności, wzywając go do zlikwidowania przyczyn zawieszenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały.
6. W przypadku nie usunięcia przyczyn zawieszenia w terminie określonym w ust. 4 właściwy organ, stanowiący o wyborze Rady bądź Zarządu, podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu swoich organów w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
9. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

§ 123

1. Do członków Zarządu zatrudnionych w Spółdzielni mają zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
2. Górna granica odszkodowania w stosunku do członków Rady lub Zarządu nie zatrudnionych w Spółdzielni wynosi kwotę trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

DZIAŁ XIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 124

1. Uchwalone zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 125

1. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba, że taki skutek wynika z przepisów ustawy.
2. Rada Nadzorcza wybrana przed dniem zarejestrowania zmian Statutu w KRS kończy swoją kadencję zgodnie z postanowieniami Statutu obowiązującego w dniu jej wyboru.

§ 126

Do łączenia i podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji i ogłoszenia upadłości stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze.
Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznacza się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z prawem spółdzielczym.

§ 127

Statut został uchwalony w dniu 06.08.2019 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Stoczniowiec", które odbyło się w częściach :
I część 30.07.2019 r.
II część 06.08.2019 r.

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR
S.M. „STOCZNIOWIEC"
mgr inż. Wiesław Furtak

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
SM „STOCZNIOWIEC"
mgr inż. Tomasz Klimaszewski

Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS ..0000132622
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. .....2023...08...18
Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu
Jadwiga Zientek

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU * 29 *