

SPIS TREŚCI

13

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.	§ 1-4
ROZDZIAŁ I – Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.	§ 5-7
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.	
ROZDZIAŁ I – Członkostwo osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali.	§ 8
ROZDZIAŁ II – Członkostwo właścicieli.	§ 9
ROZDZIAŁ III – Rejestr członków.	§ 10
ROZDZIAŁ IV – Wpisowe i udział.	§ 11
ROZDZIAŁ V – Ustanie członkostwa w Spółdzielni.	§ 12-15
ROZDZIAŁ VI – Prawa członków.	§ 16
ROZDZIAŁ VII – Obowiązki członków, właścicieli i użytkowników lokali.	§ 17
ROZDZIAŁ VIII – Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	§ 18-19
DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.	
ROZDZIAŁ I – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	§ 20
ROZDZIAŁ II – Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.	§ 21-27
ROZDZIAŁ III – Przeniesienie własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.	§ 28-29
ROZDZIAŁ IV – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	§ 30
ROZDZIAŁ V – Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.	§ 31-33
ROZDZIAŁ VI – Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.	§ 34-35
ROZDZIAŁ VII – Prawo odrębnej własności lokalu.	§ 36-42
DZIAŁ IV. OPLATY ZA ŻYWANIE LOKALI.	§ 43-46
DZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.	§ 47
ROZDZIAŁ I – Walne Zgromadzenie.	§ 48-57
ROZDZIAŁ II – Rada Nadzorcza.	§ 58-63
ROZDZIAŁ III – Zarząd.	§ 64-68
ROZDZIAŁ IV – Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.	§ 69
DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.	§ 70-79
DZIAŁ VII. PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI.	§ 80-82
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.	§ 83



DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „OSKAR”,
zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie kraju.
4. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.),
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)oraz innych ustaw i zarejestrowanego statutu.

§ 3.

1. Użyte w statucie określenia oznaczają odpowiednio:
 - 1) lokal – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy,
 - 2) lokal zamienny – lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266, z późn. zm.).
 - 3) nieruchomość – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem mieszkalno-użytkowym, dla których założona jest księga wieczysta,
 - 4) części wspólne nieruchomości – stanowią: grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
 - 5) wartość rynkowa lokalu – wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651, z późn.zm.),
 - 6) osoba bliska – zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 7) użytkownik lokalu – najemca, właściciel, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 8) ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego – prowadzenie wykazu wpływów i wydatków.

§ 4.

1. Użyte w statucie skróty oznaczają:

1. „*uwł*” ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 oraz z 2004r. Nr 141, poz.1492),
2. „*ups*” ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.),
3. „*usm*” Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)



Rozdział I.
Cel i przedmiot działalności Spółdzielni.

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 6.

1. Spółdzielnia zarządza posiadanymi budynkami i może sprzedawać znajdujące się w tych budynkach lokale w drodze przetargu.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa wyżej jest Walne Zgromadzenie.

§ 7.

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych zajmujących się problemami mieszkalnictwa.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

Rozdział I.

Członkostwo osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Nabycie członkostwa przez osobę małoletnią lub ubezwłasnowolnioną wymaga pisemnego zobowiązania rodziców, opiekunów lub innych upoważnionych osób do sprawowania opieki prawnej, do pokrywania opłat za użytkowanie lokalu i innych należności wynikających z członkostwa.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:



- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 „usm” w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 „usm” jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o której mowa w art.15 ust.2 i 3 „usm” złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.5,
 - 4) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 „usm” w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 „usm” jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 3 i 4 zaistniały przed 9 września 2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017r.
7. W przypadkach określonych w ust.1, 2 i 3 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na swoim posiedzeniu dokonując zapisu w protokole Zarządu. Zapis ten jest podstawą do zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
8. Członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej lub przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
- 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej 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 pkt.2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt.2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli inna niż określona w pkt.1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek 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.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w



spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.13 i pozostają członkami Spółdzielni.

Rozdział II. Członkostwo właścicieli.

§ 9.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Członkostwo to ma charakter dobrowolny.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom „usm” w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 11.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu przed 9 września 2017r. zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za osobę małoletnią lub ubezwłasnowolnioną deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun prawny.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt.2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu jeżeli jest inny niż w pkt.2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli inna niż określona w pkt.1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
9. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o środkach odwoławczych.
10. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin na jego wniesienie wynosi 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia odmawiającego przyjęcia. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 1 miesiąca od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się w ciągu 14 dni o podjętej w formie uchwały decyzji. Uchwała ta jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o który mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
12. Jeżeli prawo określone w ust.11 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.11. i pozostają członkami Spółdzielni.
13. Nabycie członkostwa przez osobę małoletnią lub ubezwłasnowolnioną wymaga zobowiązania rodziców, opiekunów lub innych upoważnionych osób do sprawowania opieki prawnej, do pokrywania opłat za użytkowanie lokalu i innych opłat wynikających z członkostwa.

Rozdział III. Rejestr członków.

§ 10.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) ich imiona i nazwiska, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę i adres,
 - 4) PESEL, a w przypadku osoby prawnej NIP,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu,
 - 6) numer telefonu lub adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli taka występuje,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

Rozdział IV. Wpisowe i udział.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek 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. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust.4 w terminie

do 3 miesięcy po zatwierdzeniu 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. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

Rozdział V. Ustanie członkostwa w Spółdzielni.

§ 12.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego założycielem Spółdzielni,
2. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
3. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
6. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
7. likwidacji Spółdzielni.

§ 13.

Wystąpienie za wypowiedzeniem.

1. Członek Spółdzielni będący jej założycielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka może on być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd.

§ 14.

Skreślenie.

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

§ 15.

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) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku gdy większość właścicieli lokali w budynku danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. „uwl”. Do podjęcia tej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art.108b „ups” dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku w obrębie danej nieruchomości. Ustaje ono z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie „usm”, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz „ups”, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust.1-5 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokóle Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

Rozdział VI. Prawa członków.

§ 16.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do wszystkich organów Spółdzielni,
- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania obrad Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad wnioskowanych spraw,
- 6) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust.2 i 3,
- 8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 9) prawo przeglądania rejestru członków,
- 10) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale bądź za używanie lokali,
- 11) prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłaty,
- 12) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,

- 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 14) prawo żądania przekształcenia przysługującego mu prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu z zastrzeżeniem zapisu § 17 ust.1 pkt.6.

2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi Spółdzielni wglądu do umów jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że uzyskane informacje zostaną wykorzystane w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni lub może to wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek Spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.

5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały Rady Nadzorczej i protokołu jej obrad, a także protokół lustracji i sprawozdania finansowe udostępniane są na stronie internetowej Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VII.

Obowiązki członków, właścicieli oraz użytkowników lokali.

§ 17.

1. Członek, właściciel i użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem lokalu w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 4) niezwłocznie zawiadamiać w formie pisemnej Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub w kwestionariuszu osobowym,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z celem określonym w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię oraz w sposób nie uciążliwy dla innych mieszkańców,
- 6) zawiadamiać na piśmie Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu, o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu oraz jeśli najem lokalu lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz Spółdzielni,
- 7) dbać o mienie Spółdzielni.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek Spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu jest nieobecny 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.



Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i ich odczytu, a także w celu dokonania obligatoryjnych przeglądów wynikając z Prawa budowlanego,
- 3) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

4. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu i przystąpić w ustalonym ze Spółdzielnią terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu.

5. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie inwestycji w części przypadającej na jego lokal.

Rozdział VIII.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 18.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 30 dni od ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 19.

1. Odwołanie w sprawie opłat za korzystanie z lokali powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą niezwłocznie, nie dłużej niż w ciągu 14 dni od jego złożenia.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna, chyba że członek Spółdzielni złożył wniosek do Rady Nadzorczej o przywrócenie terminu na wniesienie odwołania zawierający uzasadnienie niedotrzymania terminu.

3. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Zarządu.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

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

7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w statucie, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez

członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Rozdział II.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 21.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 22.

1. Z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez sąd może wystąpić Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art4 ust. „usm” za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Jeżeli podstawą żądania wydania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek uiszcza wszystkie zaległe wobec Spółdzielni opłaty i zwróci wszystkie zasądzone na rzecz Spółdzielni koszty procesowe.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o jego wygaśnięciu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są zobowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, i zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach informacyjnych poszczególnych klatek schodowy w budynkach Spółdzielni oraz poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.
6. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie na jej rzecz tego prawa jeżeli spłaci całe zadłużenie wobec Spółdzielni łącznie z odsetkami oraz zwróci wszystkie koszty procesowe wynikające z wydanych przeciwko niej tytułów wykonawczych (*prawomocnych nakazów sądowych, wyroków itp.*).
7. Roszczenie to nie przysługuje w sytuacji gdy lokal ten został już opróżniony i opuszczony przez osobę, której prawo wygasło, a Spółdzielnia ustanowiła już tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby.

§ 23.

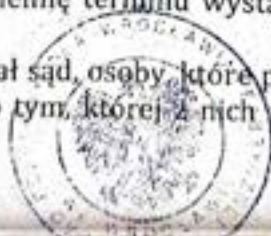
1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło to prawo małżonkowie odpowiadają solidarnie za wszystkie opłaty związane z tym lokalem.

§ 24.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności lokalu zobowiązuje się do dokonania bezpośrednich rozliczeń z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 25.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim wymienionym w § 3 ust.1 pkt.6 na warunkach określonych w przydziale lokalu.
2. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust.1 konieczne jest złożenie w terminie 1 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 okoliczności czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają Spółdzielnię o tym, której z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie



prawo do lokalu mieszkalnego. Do czasu zawiadomienia o tym fakcie Spółdzielni, za wszystkie opłaty przypadające na ten lokal, osoby te odpowiadają solidarnie.

§ 26.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego lub jego części jest 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.
Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat za lokal wraz z odsetkami i innymi kosztami sądowymi i komorniczymi jeżeli takie wystąpiły, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 27.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział III.

Przeniesienie własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 28.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,



- 2) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązania kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami oraz części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz koszt wydania zgody przez bank na bezzwłoczne odłączenie lokalu mieszkalnego obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 29.

W zakresie nieuregulowanym w „usm”, do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

Rozdział IV.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 30.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 31 lipca 2007r byli posiadaczami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowali to prawo.
2. Po 31 lipca 2007 Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w tym także spadkobierca, zapisobiorca i licytant, staje się członkiem Spółdzielni z mocy prawa. Osoby te są zobowiązane do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu tego prawa oraz do przedłożenia odpowiednich dokumentów fakt ten potwierdzających.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część tego prawa. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
8. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali).



Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 31.

1. W razie śmierci członka uprawnieni spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub dowód wszczęcia postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przepis ust.2 stosuje się odpowiednio.

§ 32.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość tego prawa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której to prawo przysługiwało część wkładu budowlanego oraz zaległe opłaty i inne koszty jeżeli wystąpiły.
3. Warunkiem wypłaty tej należności jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do tego lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 33.

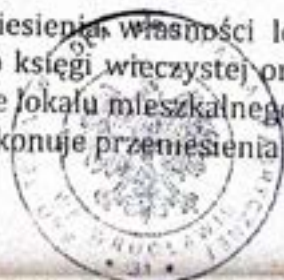
1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu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

Rozdział VI.

Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 34.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej oraz koszt wydania zgody przez bank na bezzieźzarowe odłączenie lokalu mieszkalnego obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



§ 35.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

Rozdział VII.

Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 36.

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, a w szczególności do zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 37.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet jej członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis art. 42 „ups” stosuje się odpowiednio.

§ 38.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, właściciel lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został zlicytowany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 39.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24

- czerwca 1994r. „*uwł*”. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
 3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24¹ „*usm*” uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy „*uwł*”, a także
 - 2) wyodrębnienia wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
 4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia przez sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.3.
 5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego i polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.3.
 6. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 40.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią pisemnej umowy.
2. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
3. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku określa Rada Nadzorcza w podjętej uchwale.

§ 41.

1. Jeżeli w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. „*uwł*”. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli w budynku położonego 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 „*usm*”. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art. 32 „*uwł*”.



§ 42.

1. W zakresie nieuregulowanym w „usm” do prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio przepisy „uwl” z zastrzeżeniem art.27 ust.2 i 3 „usm”.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi własność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 „uwl”, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art.26 „usm”. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. „uwl” o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust.2 rozumie się:
 - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
 - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz zmianą wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - 5) dokonania podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy, o której mowa w ust.2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust.2 art. 24¹ i art.26. do podjęcia uchwały, o której mowa w art.22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 „uwl” podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. „uwl” występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości.

DZIAŁ IV.

OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 43.

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 nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

5. Najemcy lokali wnoszą comiesięczne czynsze najmu według zasad określonych w umowach najmu zawartych z Zarządem.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4 solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 44.

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami poniesionymi w okresie minionego roku. Winna ona uwzględniać także planowane w danym roku dochody i wydatki oraz skalę inflacji.
2. Jednostkami rozliczeniowymi są:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu dla eksploatacji podstawowej, eksploatacji pow.dodatkowych, funduszu remontowego, centralnego ogrzewania, podatków lokalnych, energii elektrycznej administracyjnej, ubezpieczenia budynków, odprowadzania wód opadowych, normatywu,
 - 2) osoba zamieszkała w lokalu dla ryczałtu za z.w. i c.w; eksploatacją windy, funduszu remontowego windy, zużycia gazu,
 - 3) lokal dla domofonu, monitoringu, anteny zbiorczej,
 - 4) sztuka dla opłaty za indywidualne wodomierze,
 - 5) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu lub osoba za wywóz nieczystości,
 - 6) wskazania urządzeń pomiarowych (indywidualne wodomierze).

§ 45.

1. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za datę spełnienia świadczenia uważa się moment uznania rachunku bankowego Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Członek bez zgody Spółdzielni nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokali.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadamiać:
 - 1) na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli dotyczy to opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - 2) na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin jeżeli dotyczy to opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni - w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 46.

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



DZIAŁ V.
ORGANY SPÓŁDZIELNI

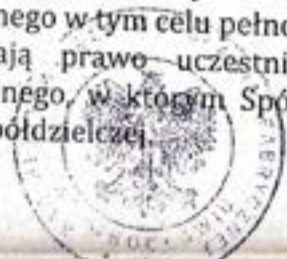
§ 47.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także głosowaniem tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale. Tylko w przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz uchwalania zmian statutu wymagana jest większość kwalifikowana tj. 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział I.
Walne Zgromadzenie.

§ 48.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia na wstępie posiedzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na wskazaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach. W przypadku braku obsługi prawnej, sprawdzenia pełnomocnictw i dopuszczeniu do udziału w obradach dokonuje Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
7. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.



§ 49.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w przypadku zaciągania przez Zarząd kredytów i pożyczek. Uchwała w sprawie zabezpieczenia kredytów i pożyczek w formie hipotek, zastawu na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytów i pożyczek podejmowana jest według zapisu § 54 ust.5.
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie wysokości diet przysługujących członkom Rady Nadzorczej.

§ 50.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej niż 3 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło odbyć się w terminie 4 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.

§ 51.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich

sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W tym samym terminie zawiadamia się również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Zawiadomienia te przekazuje się członkom poprzez komisyjne wrzucenie do indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych. W przypadku złożenia Zarządowi pisemnego oświadczenia co do sposobu przekazywania korespondencji ze Spółdzielni dostarcza się je listem zwykłym, poleconym lub pocztą elektroniczną.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych poszczególnych budynków i w siedzibie Spółdzielni.
8. Sprawozdania organów Spółdzielni oraz sprawozdania finansowe, a także projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań Zarządu, Rady Nadzorczej lub członków Spółdzielni, powinny być wykładane na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 52.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upowazniony Członek Rady.
2. Otwierający obrady stwierdza o prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie ze statutem Spółdzielni oraz, że jest ono władne do podejmowania uchwał. Zarządza również wybór komisji skrutacyjnej.
3. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor. Prezydium kieruje przebiegiem Walnego Zgromadzenia i rozstrzyga wszelkie kwestie powstałe w trakcie obrad, dotyczące sposobu i przebiegu obrad, które nie są uregulowane w statucie.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Po ukonstytuowaniu Prezydium, otwierający obrady przekazuje ich prowadzenie przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który potwierdza również prawidłowość zwołania obrad Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał oraz zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia porządku obrad i wyboru pozostałych komisji.

§ 53.

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych na posiedzeniu członków:
 - 1) komisję mandatowo-skrutacyjną,
 - 2) komisję wnioskową,
 - 3) inne komisje, o ile zajdzie taka potrzeba.
2. Można łączyć pracę komisji mandatowo-skrutacyjnej i wnioskowej w skrutacyjno-wnioskową, wówczas jej skład musi być co najmniej 3 osobowy.



§ 54.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 51 statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na posiedzeniu członków Spółdzielni. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu, na którym uchwała będzie poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Kwalifikowanej większości głosów to jest 2/3 wymagają uchwały dotyczące zmian w statucie i odwołania przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji członka/ów/ Rady Nadzorczej. **Kwalifikowanej większości głosów to jest 2/3 przy obecności 50% członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu wymaga uchwała wymieniona w § 49 ust.7 zdanie pierwsze. Kwalifikowanej większości głosów to jest 2/3 przy obecności 50% członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, których prawa do lokali związane są z nieruchomością na potrzeby, której ustanawia się zabezpieczenie wymaga uchwała wymieniona w § 49 ust.7 zdanie drugie.**
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem sytuacji, o której mowa w § 47 ust.2 statutu. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu odbywa się również w sposób tajny. Głosowanie tajne zarządza się w każdym przypadku, gdy żąda tego 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ważna jeżeli za jej przyjęciem opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu w czasie jej podejmowania.

§ 55.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę **ma moc prawną** względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.



§ 56.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który po zakończeniu obrad podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej. Dokumenty te są udostępniane w biurze Spółdzielni w ciągu 7 dni po odbyciu się obrad Walnego Zgromadzenia i zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 14 dni. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 20 lat.

§ 57.

1. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał, wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, komisji, wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni określa regulamin Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział II. Rada Nadzorcza.

§ 58.

1. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym, który składa się z 4 osób, reprezentujących po 2 osoby z każdego z budynków Spółdzielni. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. W przypadku osoby prawnej, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być dłużnikiem Spółdzielni lub być karany.

§ 59.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustupujący członkowie Rady, którzy zasiadali w dwóch kolejnych kadencjach Rady, mogą ponownie kandydować do Rady po 3 letniej przerwie (1 kadencja).
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Członek Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 58 ust.3, traci mandat także wówczas gdy osoba prawna, która go wskazała utraciła członkostwo w Spółdzielni lub ustała.
5. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybrany.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uchwałą najbliższego Walnego Zgromadzenia, do końca trwającej kadencji tej Rady Nadzorczej, w wyborach uzupełniających powoływana jest kolejna osoba. Zasady przy wyborze uzupełniającym są takie same jak dla wyboru całego składu Rady.



§ 60.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość zwołanych posiedzeń.
2. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 61.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
2. uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i rozpatrywanie skarg na jego działalność,
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. uchwalanie regulaminu Zarządu, funduszu remontowego, porządku domowego i innych regulaminów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni,
10. uchwalanie wysokości opłat za lokale,
11. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa w drodze konkursu i ustalanie im wynagrodzeń,
12. zwoływanie obrad Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w statucie,
13. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
14. określenie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku w przypadku zaistnienia sytuacji określonej w § 40 statutu.

§ 62.

1. W celu wykonywania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań, wyjaśnień przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 63.

1. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.



Rozdział III.
Zarząd.

§ 64.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z nie mniej niż 2 i nie więcej niż z 3 osób wybranych spośród nieograniczonej liczby kandydatów, w tym Prezesa wybranego w drodze konkursu.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej oraz posiadać umiejętność organizowania pracy.
4. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
5. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni mogą wskazać swojego kandydata na członka Zarządu.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - zawiera umowę o pracę na zasadach określonych w Kodeksie Pracy.
7. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Uchwała ta podejmowana jest zwykłą większością głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia. Rada może odwołać tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium ale nie podjęło uchwały o ich odwołaniu ze składu Zarządu.
8. Nie udzielenie absolutorium członkowi Zarządu przez Walne Zgromadzenie nie jest równoznaczne z rozwiązaniem stosunku pracy z tym członkiem Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium w przypadku gdy członek Zarządu zatrudniony jest na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.

§ 65.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności,
 - 2) sporządzanie projektów planów Spółdzielni i jej struktury organizacyjnej,
 - 3) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 4) sporządzanie projektu rocznego planu rzeczowo-finansowego, planu remontów i wieloletnich planów działalności gospodarczej w terminie do 15 grudnia roku poprzedzającego rok objęty tymi planami i przedkładanie planów Radzie Nadzorczej do końca lutego roku objętego planem,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonania związanych z nim czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zaciąganie zobowiązań w imieniu Spółdzielni,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwoływanie obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prowadzenie rejestru członków;
 - 12) prowadzenie rejestru lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste;
 - 13) zawieranie umów najmu pomieszczeń gospodarczych będących w zasobach Spółdzielni i umów sprawie umieszczania reklam na budynkach Spółdzielni,
 - 14) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.



§ 66.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu co najmniej 1 raz w miesiącu. Sporządzany protokół z posiedzenia Zarządu może obejmować okres dłuższy niż 1 miesiąc.
3. Zarząd może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy, nie mniej jednak niż dwóch członków Zarządu.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa w tych sprawach wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy.

§ 67.

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

§ 68.

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział IV.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 69.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swojego składu jednego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 3 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W tym przypadku Rada Nadzorcza żąda zwołania obrad Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
5. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, orzecznik lub rewident odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.



**DZIAŁ VI.
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

§ 70.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 71.

1. Na podstawie art. 27 ust.2 „usm”, zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni wykonywany jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 „uwf”.
2. Zmiana reżimu prawnego dotyczącego zarządzania nieruchomością wspólną może nastąpić z chwilą podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w danej nieruchomości w oparciu o art. 24¹ ust.1 „usm” oraz w przypadku kiedy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostaną wyodrębnione – art. 26 ust.1 „usm”.
3. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu ostatniego z nich zastosowanie znajdują przepisy „uwf”.
4. W terminie 14 dni od wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości, Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomić o tym na piśmie wszystkich właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie do skrzynek oddawczych właścicieli lokali tych zawiadomień.
5. Większość właścicieli tych lokali – liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, może na podstawie art. 18 „uwf” dokonać wyboru innego podmiotu, któremu powierzy zarząd.
6. Większość właścicieli, liczona jak określono w ust.5 może także podjąć uchwałę, że zarząd tą nieruchomością nadal będzie sprawować Spółdzielnia na podstawie art. 27 „usm”.
7. Do czasu podjęcia uchwały przez właścicieli – jednakże nie dłużej niż przez 3 miesiące od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie Spółdzielnia. Po upływie tego okresu – w przypadku niepodjęcia uchwały o sprawowaniu zarządu przez Spółdzielnię, zarząd sprawowany przez Spółdzielnię ustaje, a właściciele mogą podjąć decyzję o sposobie sprawowania zarządu, albo – w braku takiej decyzji, zastosowanie znajdują przepisy „uwf” określające zasady sprawowania zarządu.

§ 72.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego i kolejno remontowego.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §44 ust.1,
 - 2) wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 73.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz zasobowy,
 - 2) Fundusz udziałowy,
 - 3) Fundusz remontowy,



4) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 74.

Fundusz zasobowy.

1. Fundusz zasobowy - gromadzi środki na wypadek powstania strat Spółdzielni. Fundusz ten jest niepodzielny, nie podlega wypłatom na rzecz członków.
2. Do 9 września 2017r. fundusz zasobowy tworzyły dokonywane przez członków wpłaty wpisowego i części nadwyżki bilansowej. Po 9 września 2017r. w związku ze zniesieniem obowiązku wnoszenia przez członków wpisowego, na funduszu gromadzone są środki przekazywane zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej.
3. Na funduszu zasobowym gromadzone są również środki pochodzące z darowizn, spadków oraz zapisów dokonanych na rzecz Spółdzielni, a także środki z innych źródeł.

§ 75.

Fundusz udziałowy.

1. Fundusz udziałowy - tworzą udziały wpłacone przez członków Spółdzielni do dnia 9 września 2017r. Osoby, które nabyły członkostwo w Spółdzielni po 9 września 2017r. nie są zobowiązane do wnoszenia udziałów.
2. Udziały wniesione do 9 września 2017r. podlegają zwrotowi na rzecz osób, które je wniosły przypadku utraty członkostwa. Zwrot następuje w terminie do 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało.

§ 76.

Fundusz remontowy.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczą członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędącymi członkami Spółdzielni.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym przeznaczone są na:
 - 1) wykonanie wszelkich działań technicznych w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, z wyjątkiem napraw obciążających użytkowników lokali,
 - 2) pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali,
 - 3) zakup nowych wodomierzy po upływie 5-letniego okresu ich legalizacji, pokrycie kosztu demontażu dotychczas zamontowanych wodomierzy i montażu nowych wodomierzy w lokalach i pomieszczeniach wspólnych (art. pralnie, suszarnie art.) oraz wymianę uszkodzonych wodomierzy w okresie ich eksploatacji,
 - 4) pokrycie wynagrodzeń konserwatora, elektryka i kosztów drobnych napraw,
 - 5) pokrycie obowiązkowych przeglądów technicznych wynikających z prawa budowlanego takich jak roczny przegląd instalacji gazowej, roczny przegląd przewodów kominowych, dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacji, roczny przegląd techniczny obiektów budowlanych, pięcioletni przegląd instalacji elektrycznych, pięcioletni przegląd stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych według rzeczywiście poniesionych kosztów na dany budynek.
3. Środki pieniężne zgromadzone na tym funduszu są wydatkowane przez Zarząd na podstawie rocznego planu remontów i przeglądów technicznych uchwalonego przez Radę Nadzorczą do 31 marca roku, którego plan dotyczy.



4. Wysokość świadczeń na fundusz remontowy, uchwalana przez Radę Nadzorczą, powinny uwzględniać faktyczne potrzeby danej nieruchomości oraz stan środków funduszu remontowego. Stawki odpisów mogą być różne dla danych nieruchomości.
5. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
7. W przypadku gdy – na podstawie art.24¹ ust.1 „usm” właściciele lokali podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną zastosowane będą miały przepisy „uwl”, a także w sytuacji o której mowa w art. 26 ust.1 tej ustawy tj. gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostaną wyodrębnione, Spółdzielnia zobowiązana będzie do niezwłocznego rozliczenia z właścicielami lokali tej nieruchomości, zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty tej nieruchomości.
8. Niezwłoczne rozliczenie to rozliczenie dokonane w ciągu 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 7.
9. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nieruchomości przechodzącym na reżim „uwl”, nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego na dzień ustania ich członkostwa w Spółdzielni lub żądania przez Spółdzielnię od właścicieli tych lokali zwrotu niedoboru funduszu remontowego w tej nieruchomości.
10. W ramach funduszu remontowego tworzy się dla nieruchomości przy ul. Bolesława Chrobrego 8-10 fundusz remontowy windy.
11. Szczegółowe zasady funduszu remontowego i funduszu remontowego windy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

1. Fundusz ten odzwierciedla wartość poszczególnych lokali, która wynika z rzeczywistych kosztów poniesionych na ich budowę.

§ 78.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w §44, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 79.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.



2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli było poddane badaniu przez biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Zarządu co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Rada Nadzorcza w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

DZIAŁ VII. PODZIAŁ, POŁĄCZENIE I LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI.

§ 80.

1. Dla podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni wymagana jest zwykła większość głosów.
2. Dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni wymagana jest większość 2/3 głosów.
3. Dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest liczba 3/4 głosów oraz obecności co najmniej 1/3 uprawnionych do głosowania.

§ 81.

1. W uchwale o podziale Spółdzielni musi być rozstrzygnięta sprawa podziału majątku, a także i zobowiązań (długów).
2. Kryteriami podziału może być odniesienie do liczby członków lub powierzchni użytkowej mieszkań i terenów.

§ 82.

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

§ 83.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Zarząd zobowiązany jest dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy jednolity tekst statutu sporządzony został przez Zarząd Spółdzielni. Tłustym drukiem zaznaczone zostały zmiany wprowadzone na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, które odbyło się w dniu 27 czerwca 2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
"OSKAR"
ul. B. Chłoczeńskiego 8-10
50-254 Wrocław

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa
"OSKAR"
Samodzielną Kancelarią Członek Zarządu
mgr Beata Skorupska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa "OSKAR"
PREZES ZARZĄDU
mgr Tomasz Barński



KR. VI Nr - 26. KRS 23427 / 19 / 250
Odpis zgodny z ostatnim złożonym
w aktach rejestrowych KRS 23427.
Tekstem jednolitym.
Wrocław, dn. 26.08.2019.

30

Postanowienie

Dnia: 22.07.2019 r.

SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: PRZEWODNICZĄCY STARSZY REFERENDARZ SĄDOWY IRENEUSZ BABULA

po rozpoznaniu w dniu: 22.07.2019 w WROCŁAWIU

na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA "OSKAR"
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA "OSKAR", WROCŁAW
o numerze KRS: 0000210872

postanawia:

I. Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.

wpisać pola

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	27.06.2019 R., UCHWAŁĄ WALNEGO ZGROMADZENIA NR 7/2019 ZMIENIONO § 49 UST. 7 ORAZ UCHWAŁĄ NR 8/2019 ZMIENIONO § 54 UST. 5 STATUTU SPÓŁDZIELNI.
--	---



z up. Kierownika Sekretariatu
za zgodność z oryginałem
stwierdza
Dorota Olsender

SM L-W „OSKAR”
Wpł. 06.08.2019
L.dz 6/08/19 podpis [signature]

UCHWAŁA NR 7/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej „Oskar” z siedzibą we Wrocławiu
z dnia 27.06.2019r.

w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
„OSKAR” we Wrocławiu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10) Ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 20 lipca 2017r; Dz.U. z 2017r poz. 1560 z późn.zm.) oraz na podstawie § 49 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie SM L-W „OSKAR” postanawia:

§ 1.

Zmienić zapis § 49 ust. 7 statutu, który przyjmuje następującą treść:

1. „oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w przypadku zaciągania przez Zarząd kredytów i pożyczek. Uchwała w sprawie zabezpieczenia kredytów i pożyczek w formie hipotek, zastawu na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytów i pożyczek podejmowana jest według zapisu § 54 ust.5.

2. § 2.

1. Zmiana zapisu § 49 ust. 7 statutu będzie obowiązywała od dnia ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmian statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 4.

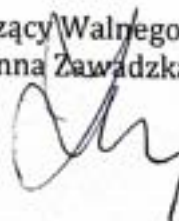
Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym w obecności -9- członków SM L-W „OSKAR” obecnych na Walnym Zgromadzeniu, następującą ilością głosów:

- za	- 9
- przeciw	- 0
- wstrzymujących się	- 0

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Czesław Woźniakiewicz



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Anna Zawadzka



Uchwałę sporządzono w 3 egzemplarzach

UCHWAŁA NR 8/2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko - Własnościowej „Oskar” z siedzibą we Wrocławiu
z dnia z dnia 27.06.2019r.

w sprawie zmiany statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
„OSKAR” we Wrocławiu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10) Ustawy z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 20 lipca 2017r; Dz.U. z 2017r poz. 1560 z późn.zm.) oraz na podstawie § 49 ust. 10 statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie SM L-W „OSKAR” postanawia:

§ 1.

Zmienić zapis § 54 ust. 5 statutu dodając po kropce następującą treść:

Kwalifikowanej większości głosów to jest 2/3 przy obecności 50% członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu wymaga uchwała wymieniona w § 49 ust.7 zdanie pierwsze. Kwalifikowanej większości głosów to jest 2/3 przy obecności 50% członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, których prawa do lokali związane są z nieruchomością na potrzeby, której ustanawia się zabezpieczenie wymaga uchwała wymieniona w § 49 ust.7 zdanie drugie.

§ 2.

1. Zmiana zapisu § 54 ust. 5 statutu będzie obowiązywała od dnia ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmian statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 4.

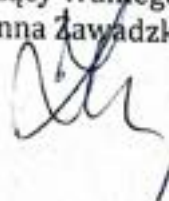
Uchwałą podjęto w głosowaniu jawnym w obecności -9- członków SM L-W „OSKAR” obecnych na Walnym Zgromadzeniu, następującą ilością głosów:

- za	- 9
- przeciw	- 0
- wstrzymujących się	- 0

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
Czesław Woźniakiewicz



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
Anna Zawadzka



Uchwałą sporządzono w 3 egzemplarzach