


**Tekst Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 1983 r.
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez Walne Zgromadzenie:**

**w dniu 20 czerwca 1985 r.
w dniu 9 kwietnia 1987 r.
w dniu 3 maja 1989 r.
w dniu 30 czerwca 1992 r.
w dniu 20 grudnia 1993 r.
w dniu 20 czerwca 1995 r.
w dniu 9 czerwca 1998 r.
w dniu 12 czerwca 2001 r.
w dniu 5 czerwca 2003 r.
w dniu 15 czerwca 2005 r.
w dniu 15 czerwca 2007 r.
w dniu 28 listopada 2007 r.
w dniu 24 czerwca 2009 r.**



SPIS TREŚCI

1.	NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA	4
2.	CEL I ZADANIA SPÓŁDZIELNI	4
3.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	5
3.1.	Postanowienia ogólne	5
3.2.	Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa	8
3.3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
3.4.	Wpisowe, udziały, wkłady	10
3.5.	Spółdzielcze prawo do lokalu	12
	I. Zasady ogólne	12
	II. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	14
	II.a Skreślony	15
	III. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego	15
	IV. Zasiedlenie i używanie lokali	16
3.6.	Budowa i przeniesienie na członków własności domów z prawem do działek	19
3.7.	Skreślony	
3.8.	Księgi wieczyste i hipoteka	20
3.9.	Zasady korzystania z garaży	20
4.	USTANIE CZŁONKOSTWA	21
5.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	23
5.1.	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	23
5.2.	Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	24
5.3.	Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego	25
5.4.	Skreślony	
5.5.	Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu, domu jednorodzinnego	26
6.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	27
6.1.	Walne Zgromadzenie	28
6.2.	Rada Nadzorcza	30
6.3.	Zarząd	32
6.4.	Skreślony	34
7.	SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	36
8.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	36

1. NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Idealne Mieszkanie”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, a terenem jej działalności Rzeczpospolita Polska.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

2. CEL I ZADANIA SPÓŁDZIELNI

§ 2

Celem Spółdzielni jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków,
2. zaspokajanie potrzeb społecznych i kulturalnych członków i ich rodzin.

§ 3

1. W ramach działalności Spółdzielni:
 - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste;
 - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe i garaże;
 - c) ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz ustanawia i przenosi na rzecz członków odrębną własność lokali;
 - d) wynajmuje lokale mieszkalne członkom i innym osobom;
 - e) buduje i nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków lub inne domy, w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych na rzecz członków;
 - f) udziela pomocy członkom w budowaniu przez nich domów mieszkalnych, w ramach przyjętych w tym zakresie planów;
 - g) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie członków oraz osób trzecich na podstawie umów zawartych z właścicielami;
 - h) ustanawia na rzecz członków odrębną własność lokali użytkowych, garaży, przenosi udziały w garażach wielostanowiskowych;
 - h)¹ wynajmuje lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe członkom lub innym osobom;
 - h)² buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - i) powołuje w miarę potrzeby zakłady w celu prowadzenia działalności gospodarczej;

- j) popiera i wykorzystuje nowe rozwiązania techniczne w budownictwie mieszkaniowym, zbiera opinie członków o właściwych rozwiązaniach projektowych oraz uwzględnia te opinie w wytycznych do projektowania, zapewnia stałą współpracę z autorami projektów budynków i osiedli.

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

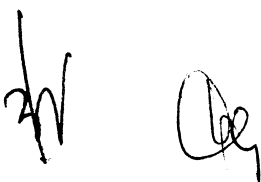
3.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może zostać osoba fizyczna, która zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany, względnie zaliczkę na te wkłady w ustalonej przez Spółdzielnię wysokości wynikającej z zasad finansowania inwestycji.
2. Pierwszeństwo w przyjęciu w poczet członków spośród osób spełniających wymogi określone w ust. 1 mają:
 - pracownicy Politechniki Warszawskiej oraz ich dzieci;
 - pracownicy PSM „Idealne Mieszkanie” oraz ich dzieci;
 - osoby, których nieruchomości zostały wyłączone pod inwestycje Spółdzielni;
 - osoby zamieszkałe w budynkach, które Spółdzielnia nabyła na własność albo w budynkach podlegających rozbiórce na terenie przekazanym Spółdzielni pod budownictwo mieszkaniowe;
 - właściciele działek budowlanych, którzy sprzedali je Spółdzielni;
 - osoby, które wykonały na rzecz Spółdzielni szczególnie ważne prace;
 - dzieci członków Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być również osoby prawne.

§ 5

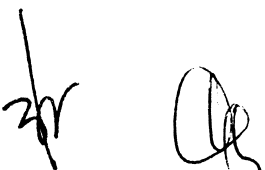
1. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni powinna odpowiadać programowi inwestycyjnemu realizowanemu przez Spółdzielnię.
2. Z członkami ubiegającymi się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać:
 - 1) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu;



- 3) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie;
 - 4) określenie warunków spłaty kredytu i odsetek, jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię;
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
 - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 7) warunki rozwiązania lub odstąpienia od umowy, zasady rozliczenia i zwrotu wpłaconego przez członka wkładu mieszkaniowego;
 - 8) określenie zasad prowadzenia eksploatacji w okresie od postawienia lokalu do dyspozycji do czasu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Z członkami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokali. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa powinna zawierać ponadto:
- 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie;
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 5) określenie warunków spłaty kredytu i odsetek, jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu;
 - 6) zasady waloryzacji ustalonego szacunkowo w umowie kosztu budowy;
 - 7) warunki rozwiązania lub odstąpienia od umowy, zasady rozliczenia i zwrotu wpłaconego przez członka wkładu budowlanego;
 - 8) określenie zasad prowadzenia eksploatacji w okresie od postawienia lokalu do dyspozycji do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
- ust 3 a. - skreśla się.
4. Na rzecz osoby prawnej Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu, garażu lub wynająć jej lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.

§ 6

1. Warunkiem koniecznym przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja



- powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal (dom) – mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Członek może w deklaracji wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest, po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji złożonej przez osobę mającą zamiar zostać członkiem Spółdzielni – podpisami dwóch członków Zarządu.
 3. Decyzja w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu trzydziestu dni od daty złożenia deklaracji.
 4. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia.
 5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu dwóch miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady jest ostateczna.

§ 7

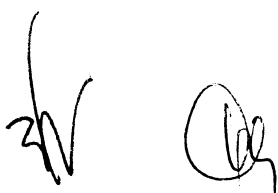
Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

1. osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 13 ust. 1, art. 14 ust. 1, art. 15 ust. 1, 2, 3 i 7, art. 17¹ ust. 6, art. 19 ust. 2, art. 23 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j. t. Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) – jeżeli spełnia wymogi Statutu, chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą także tej osoby;
2. osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego, odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji – jeżeli spełnia wymogi statutu;
3. osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni;
4. osoby ubiegającej się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania;
5. osoby, której roszczenie o członkostwo wynika z umowy lub porozumienia zawartego z nią lub osobą trzecią.

3.2. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE ZE STOSUNKU CZŁONKOSTWA

§ 8

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkom przysługuje:




- a) prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- b) prawo najmu lokalu mieszkalnego, domu, lokalu użytkowego, garażu;
- c) prawo własności domu wraz z prawem do działki;
- d) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- e) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
- f) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- g) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnoszenia poprawek do projektów uchwał, przy czym projekt uchwały zgłoszony przez członka powinien być poparty co najmniej przez 10 członków;
- h) czynne i bierne prawo wyborcze;
- i) prawo przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich, rejestru członkowskiego, protokołów Walnego Zgromadzenia, planów oraz sprawozdań rocznych i finansowych, protokołów lustracji;
- j) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- k) prawo wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- l) prawo żądania odpisu Statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – po pokryciu kosztów sporządzenia tych odpisów i kopii, za wyjątkiem Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie;
- m) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- n) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej na Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem, że osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu;

ust. 2 – skreślony.

§ 9

Członek jest obowiązany:

- a) wniesić wpisowe i zadeklarowane udziały;
- b) wniesić wkład mieszkaniowy lub budowlany;

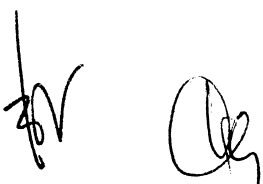


- c) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, domu jednorodzinnego, garażu albo miejsca postojowego oraz za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokali, domów, garaży lub miejsc postojowych;
- d) skreślony;
- e) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie;
- f) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- g) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- h) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności adresu do doręczeń oraz o zmianie stanu osobowego rodziny zamieszkującej w lokalu spółdzielczym;
- i) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu;
- j) pokryć koszty umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, garażu, udziału w garażu wielostanowiskowym, w szczególności koszty rzeczoznawcy, założenia księgi wieczystej, wpisu do księgi wieczystej, prac geodezyjnych, do czasu ich zwrotu na zasadach określonych ustawą z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zakresie nie podlegającym zwrotowi.

3.3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 10

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygnięte przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni od daty złożenia, o ile postanowienia szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.



4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkom wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwał.
6. Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu organów Spółdzielni podczas rozpatrywania zgłoszonych przez niego spraw w trybie odwoławczym.

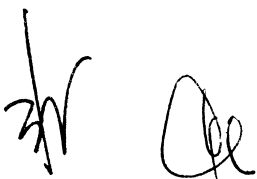
3.4. WPISOWE, UDZIAŁY, WKŁADY

§ 11

1. Wpisowe wynosi równowartość $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a udział 500,00 zł. Opłata na fundusz społeczno – kulturalny wynosi 500,00 zł. dla osoby fizycznej i co najmniej 2.500,00 zł. dla osoby prawnej.
2. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wnieść w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

§ 12

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, dom jednorodzinny, garaż, miejsce postojowe.
2. Przez koszt budowy lokalu, domu jednorodzinnego, garażu, miejsca postojowego, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, dom, garaż, miejsce postojowe, do którego członek uzyskał tytuł prawny.
3. Zasady rozliczania kosztów budowy, zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza. Koszty budowy są ustalane odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego w zależności od warunków jego finansowania.
4. Wkład budowlany i mieszkaniowy może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego, o ile wynika to z zasad finansowania kosztów budowy.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zaliczki na te wkłady i rat spłaty pozostałej części wkładu oraz terminy wpłat ustala Zarząd w dostosowaniu do zasad finansowania zadania inwestycyjnego. Warunki



- wpłaty wkładu mieszkaniowego i budowlanego określone są w umowie o budowę lokalu.
6. Koszty budowy lokali, domów, garaży, miejsc postojowych, wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
- wstępnie – w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
- ust. 7 – skreślony.
ust. 8 - skreślony
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu lub domu, członek jest zobowiązany do uzupełnienia wkładu w podanym przez Zarząd terminie lub uprawniony do otrzymania nadpłaty w terminie dwóch miesięcy.
10. Członkowie są zobowiązani pokryć ze środków własnych koszty dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu.
11. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy dokonywane jest w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 13

Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu wkładu budowlanego i mieszkaniowego Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych indywidualnych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania całości lub części odsetek.

3.5. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

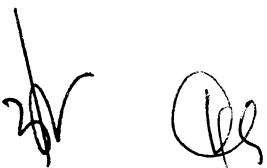
I. Zasady ogólne

§ 14

- Spółdzielcze prawo do lokalu może mieć charakter lokatorki bądź własnościowy.
- Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem dziedzicznym, zbywalnym, podlegającym egzekucji.
- Lokatorkie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niedziedzicznym, niezbywalnym i nie podlega egzekucji.

§ 15

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać jednej osobie lub małżonkom.



§ 16

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 17

Skreślony.

§ 18

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

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, o ile był zaciągany kredyt.
2. Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
4. – skreślony.

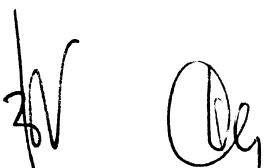
§ 19

Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu lub prawa do części lokalu są nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 19a

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

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności wkładu budowlanego, odpowiedniej



- części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, o ile zaciągany był kredyt,
2. – skreślony.
 3. spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

II. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.

II a. – skreślony.

§ 20a

Skreślony

III. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego

§ 21

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 26

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, garaży, miejsc postojowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
3. Właściciele lokali, garaży, miejsc postojowych, nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Właściciele lokali uczestniczą także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i dochodami z tych nieruchomości.
- 3a. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 3b. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, są obowiązani ponosić opłaty określone w ust. 1 lub 2 od daty postawienia im lokali do dyspozycji.
4. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się w szczególności:
 - a) koszty eksploatacji bezpośredniej w tym: koszty utrzymania służb eksploatacyjnych, koszty przeglądów i konserwacji, koszty utrzymania zieleni i terenów wspólnego użytkowania, koszty materiałów eksploatacyjnych, koszty energii elektrycznej na potrzeby ogólnego osiedla, koszty wywozu śmieci, podatki od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, konserwacji sieci TV, konserwacji

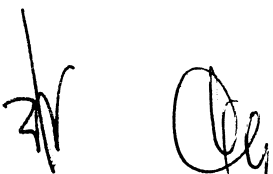


domofonów, ochrony osiedla, eksploatacji parkingu, konserwacji wind, dostawy gazu, dostawy wody oligoceńskiej,

c) koszty remontów.

Do obciążeń członków kosztami eksploatacji z tytułu używania lokali użytkowych Spółdzielnia może stosować współczynniki zwyczajki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość zastosowanego współczynnika w szczególności powinna być odpowiednia do stopnia uciążliwości prowadzonej w lokalu działalności.

5. Członkowie, dla których zaciągnięty został kredyt na budowę ich lokali, uczestniczą ponadto w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami na warunkach ustalonych w umowach kredytowych.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku, w danej nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza. Przy ustalaniu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i określaniu wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników lokali (członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób nie będących członkami posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków posiadających odrębną własność lokali i właścicieli lokali nie będących członkami) - Rada Nadzorcza obowiązana jest uwzględnić zasadę, iż:
 - a) 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 udziału w nieruchomości wspólnej,
 - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w części nie przeznaczonej na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
8. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca.
10. Od nie wpłaconych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
11. Za opłaty określone w ust. 1-3 są odpowiedzialni solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali nie będącymi członkami stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby



pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania, a także współwłaściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami.

12. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać członków, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i właściciele lokali nie będących członkami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
13. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

ust. 14 – skreślony.

3.6. BUDOWA I PRZENOSZENIE NA CZŁONKÓW WŁASNOŚCI DOMÓW Z PRAWEM DO DZIAŁEK

§ 27

Z członkami ubiegającymi się o prawo własności domu z prawem do działki Spółdzielnia zawiera umowy w sprawie zasad finansowania kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany dom oraz przyrzeczenia przeniesienia własności domu z prawem do działki. Postanowienia § 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 28

1. Zezwolenia na objęcie domu w używanie udziela członkom Zarząd po zakończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia. Za zgodą właściwego terenowego organu administracji państwowej udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem jego budowy, jednak po przystosowaniu do używania co najmniej dwóch izb.
2. Przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia oraz wyposażenia domu.

§ 29

Skreślony.



§ 30

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów, bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić na rzecz kilku osób wskazanych przez członka, spadkobierców członka, małżonków.
3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, są obowiązani pokryć koszty przeniesienia własności domu.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenie wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów.
5. Członek Spółdzielni lub właściciel domu nie będący członkiem wnosi opłaty za używanie domu na zasadach określonych w § 26 statutu.

§ 31

Skreślony.

§ 32

Skreślony.

3.8. KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA**§ 33**

1. W celu ustalenia przysługujących członkom Spółdzielni własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz spółdzielczych praw do domów, członkowie mogą zakładać na te lokale i domy księgi wieczyste oraz obciążać je hipoteką.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali lub domów, na które zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
3. W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.
4. Właściciel odrębnej własności lokalu jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

3.9. ZASADY KORZYSTANIA Z GARAŻY

§ 34

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia przeniesie odrębną własność garażu lub ułamkowy udział w garażu wielostanowiskowym przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce są równe.

§ 35

Do ustanowienia odrębnej własności garażu, przeniesienia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 36

1. Garaż, miejsce postojowe mogą być używane wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Bez zgody Zarządu nie można dokonywać zmian i przeróbek prowadzących do zmiany przeznaczenia garażu i miejsca postojowego.

§ 37

W sprawach nie uregulowanych odrębnie do spółdzielczego prawa do garażu, miejsca postojowego, odrębnej własności garażu, współwłasności garażu stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 38

Szczegółowe zasady korzystania z garaży i miejsc postojowych są regulowane uchwałami Rady Nadzorczej.

§ 39

Skreślony.

4. USTANIE CZŁONKOSTWA

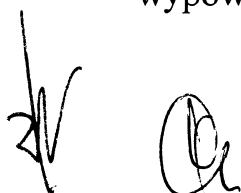
§ 40

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- a) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- b) wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- c) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 41

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized, vertical mark, and the second is a more circular, cursive mark.

2. Okres wypowiedzenia trwa jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 42

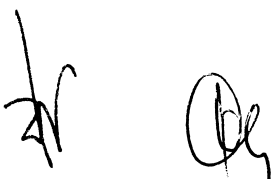
Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 43

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami, w szczególności w razie:
 - a) świadomego działania na szkodę Spółdzielni,
 - b) uporczywego naruszania zasad współżycia członków lub poważnego wykroczenia przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego,
 - c) uporczywego nie wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - d) nie wywiązywania się, z własnej winy, z obowiązku przejęcia własności lokalu lub domu jednorodzinnego.
2. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go przez Radę Nadzorczą z rejestru członków, a w szczególności gdy:
 - a) nie wpłacił wpisowego lub udziału w terminie określonym w Statucie,
 - b) zaspokoił potrzeby mieszkaniowe poza spółdzielnią i nie utrzymuje z nią kontaktu,
 - c) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, przez co kontakt z nim stał się niemożliwy.
- 3) Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu Rady Nadzorczej, na którym jest rozpatrywana jego sprawa. O terminie posiedzenia członek powinien być powiadomiony na siedem dni przed terminem posiedzenia listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

§ 44

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu należy zawiadomić zainteresowanego członka listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji i pouczenie o prawie odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, w terminie i trybie określonym w Statucie oraz o prawie popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.



2. W razie wniesienia odwołania przez członka należy zawiadomić go o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem, w celu umożliwienia mu obecności na Walnym Zgromadzeniu i popierania odwołania.
- 2a. Członek wykluczony lub wykreślony ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni albo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem. W razie bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia uchwały do Walnego Zgromadzenia i sądu,
 - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia o uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Zarząd listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru na adres wskazany w odwołaniu, w terminie czternastu dni od powzięcia uchwały, podając uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o terminie i możliwości zaskarżenia uchwały do sądu.
5. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie stosuje się przepisy § 67 a.

5. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

5.1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 45

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z dniem ustania członkostwa. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 46

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 47

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien – pod rygorem wygaśnięcia prawa, w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 48

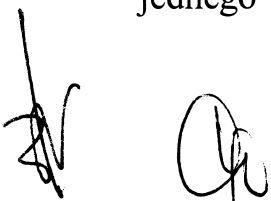
1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § 47, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym z byłym członkiem przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych – o wyborze właściwej osoby rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5.2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**§ 49**

Skreślony.

§ 50

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie



- pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu lub dokonanie działu spadku. Po bezskutecznym upływie tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do dziedziczenia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego.
 3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu przepisy ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

§ 51

Skreślony.

§ 52

Skreślony.

5.3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO**§ 53**

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Skreślony.
3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

§ 54

Skreślony.

§ 55

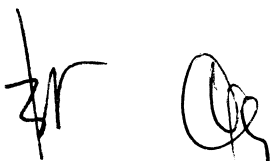
Skreślony.

§ 56

Skreślony.

§ 57

Skreślony.



**5.5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW
I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU,
DOMU JEDNORODZINNEGO**

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia:
 - a) lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziałów i rynkowej wartości lokalu,
 - b) własnościowego prawa do lokalu, byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziałów i rynkowej wartości lokalu.
2. Przy wypłacie należności, o których mowa w ust. 1, potrąca się wzajemne należności przypadające Spółdzielni.
3. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot wpłaconych kwot na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 59

Skreślony.

§ 60

1. Należność z tytułu rynkowej wartości lokalu, o której mowa w § 58 ust. 1 a) nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia może uzyskać od osoby otrzymującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez siebie przetargu.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesionego wkładu mieszkaniowego,
 - przypadającą na ten lokal nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych,
 - zaległe opłaty eksploatacyjne,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Należność z tytułu rynkowej wartości lokalu, o której mowa w § 58 ust. 1 b) nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby otrzymującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez siebie przetargu.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - nie wniesioną część wkładu budowlanego,
 - kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami,
 - zaległe opłaty eksploatacyjne,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu.



5. Wartość rynkowa lokalu określana jest na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46/00, poz. 543 z późn. zm.).
6. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie tego lokalu.

§ 61

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - a) z tytułu rynkowej wartości lokalu, domu, garażu, miejsca postojowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tych spółdzielczych praw, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
 - b) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa;
 - c) z tytułu udziałów – nie później niż w terminie 1 miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym przestał należeć do Spółdzielni.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w ust. 1 pkt a), przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, domu, garażu, miejsca postojowego, zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentujące.

6. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 62

Organami Spółdzielni są:

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

6.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 63

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, do którego wyłącznej właściwości należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i 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 przedmiocie rozliczenia nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się i podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym prezesa Spółdzielni i jego zastępców;
10. uchwalanie statutu Spółdzielni i jego zmian,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
13. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu przystąpienie lub wystąpienie ze związku spółdzielczego,
14. wybór delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członków Spółdzielni w trybie odwoławczym,
16. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
17. uchwalanie regulaminu funduszu samorządowego.
18. uchwalanie wysokości miesięcznego ryczałtu dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej piątej członków Spółdzielni, wyrażone na piśmie z podaniem celu zwołania. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 65



1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie listem poleconym, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na pięć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia, przy czym projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członkowie mogą zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 66

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoba małoletnia oraz osoba częściowo lub całkowicie ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

§ 67

1. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach dotyczących Spółdzielni bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, za wyjątkiem:
 - a) likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia jej działalności – wymagających większości $\frac{3}{4}$ głosów,
 - b) uchwał dotyczących zmian statutu, połączenia z inną spółdzielnią oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymagających większości $\frac{2}{3}$ głosów,



3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i uchwał dotyczących odwoływania członków tych organów, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/10 liczby obecnych członków przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych wypadkach.
4. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 67a

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

6.2. RADA NADZORCZA

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Co roku ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, których kadencja wygasa zgodnie z zasadą starszeństwa wyboru.



4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce – do końca kadencji – wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być członkiem Rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 69

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.
3. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w czynnościach, po czym występuje do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 64 ust. 1 Statutu, tzn. celem uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

§ 70

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni i programów działalności społeczno – kulturalnej;
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych członków;
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
5. opiniowanie kandydatów na członków Zarządu;
6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
7. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na działalność Zarządu;
8. opracowywanie lub opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu;



9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny prac Zarządu;
10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
11. uchwalanie regulaminu Zarządu;
12. uchwalanie regulaminów funduszy własnych Spółdzielni;
13. podejmowanie uchwał o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni;
14. skreślony;
15. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
16. skreślony,
17. uchwalanie regulaminu używania lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, garaży oraz miejsc postojowych, porządku domowego oraz współżycia mieszkańców;
18. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat z lokale;
19. skreślony;
20. skreślony;
21. skreślony;
22. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz lokali użytkowych;
23. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;

§ 71

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady oraz powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeb – inne komisje.

§ 72

Regulamin Rady określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

6.3. ZARZĄD

§ 73

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.



§ 74

Zarząd składa się z 1-3 osób w tym prezesa, a w przypadku Zarządu wieloosobowego również jego zastępcy, wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.

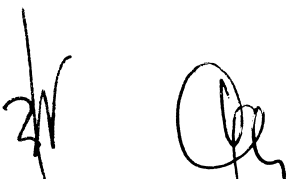
§ 75

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza zwołuje niezwłocznie posiedzenie po powzięciu wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka Zarządu w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu go w czynnościach. Rada Nadzorcza występuje w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty zawieszenia, do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 64 ust. 1 Statutu – celem podjęcia przez nie uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Zarządu.
- 4.

§ 76

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności w zakresie:

- a) przyjęcie w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanawiania odrębnej własności lokalu, przenoszenia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
- c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- e) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- h) udzielanie pełnomocnictw.



§ 77

- 1) Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wykonuje za Pracodawcę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy (art. 3¹ § 1 Kodeksu Pracy).
- 2) Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 76 pkt: a, b, e, f, g, h.
- 3) Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 78

- 1) Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
- 2) Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą określi podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 79

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

§ 80

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

6.4. RADA OSIEDLA - Skreślony**§ 81**

Skreślony

§ 82

Skreślony

§ 83

Skreślony

§ 84

Skreślony

Skreślony	§ 85
Skreślony	§ 86
Skreślony	§ 86a

7. SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 87

Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku gospodarczego.

§ 88

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz zasobowy,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) fundusz społeczno - kulturalny
 - f) fundusz samorządowy,
 - g) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - h) fundusz inwestycyjny.
2. Źródła powstawania, przeznaczenia i zasady dysponowania funduszami, z wyjątkiem funduszu samorządowego, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 89

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 90

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje Prawo Spółdzielcze.

8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 91

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

