

M53

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RYF”
w Rybniku**

Stan prawny na 27 grudnia 2007



1154

Spis treści

1. Postanowienia ogólne	3
2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.....	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	5
2.3. Wpisowe i udział.....	5
2.4. Prawa członków	6
2.5. Obowiązki członków.....	7
2.6. Ustanie członkostwa	7
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
4. Organy spółdzielni.....	10
4.1. Walne Zgromadzenie.....	10
4.2. Rada nadzorcza	12
4.3. Zarząd	14
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	15
5. Tytuły prawne do lokali	15
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	15
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	17
5.3. Odrębna własność lokalu	18
5.4. Najem lokali	19
5.5. Zamiana lokali.....	19
6. Wkłady oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	20
6.1. Wkłady mieszkaniowe.....	20
6.2. Wkłady budowlane	20
6.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	20
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	20
7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,	21
7.3. Przekształcanie najmu lokalu.....	22
8. Gospodarka spółdzielni.....	22
8.1. Zasady ogólne	22
8.2. Finansowanie inwestycji.....	23
8.3. Zarządzanie nieruchomościami.....	23
9. Postanowienia przejściowe i końcowe	25



1195

1. Postanowienia ogólne

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Rybniku (44-200) przy ul. B. Chrobrego 39 .

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 i Nr 133, poz. 654, z 1996r. Nr 5, poz. 32, Nr 24, poz 110 i nr 43, poz. 189, z 1997r. nr 32, poz.183, Nr111, poz.723 i Nr 121, poz. 769 i 770, z 1999r. Nr 40 poz 399, Nr 60, poz. 636, Nr 77, poz. 874 i Nr 99, poz. 1151 oraz z 2001r. Nr 4, poz 27 i Nr 69, poz. 724, z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z 2004r. Nr. 99, poz. 1001, z 2005r. Nr 122, poz. 1024, z 2006r. Nr 94, poz. 651 oraz z 2007r. Nr 125, poz. 873), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r. Nr 4, poz.27; Dz.U. z 2001 r Nr 57 poz. 601; Dz.U. z 2001r. Nr 154, poz. 1802; Dz.U. z 2002r. Nr 240, poz. 2058, DzU z2003r Nr 119, poz. 1116, z2004r. Nr 19, poz. 177, Nr 63, poz. 591, z 2005r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398, Nr 260, poz. 2184, z 2006r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007r. nr 125, poz.873) i innych ustaw.

§3

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Rybnik .
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Rybnikiem , jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony .

§5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - PKD: **4110Z** - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
 - PKD: **4120Z** - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
 - PKD: **6810Z** - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - PKD: **6820Z** - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - PKD: **6831Z** - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
 - PKD: **6832Z** - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - PKD: **8110Z** - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach



2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 8) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
- 9) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami .

2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

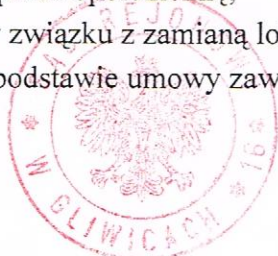
2.1. Członkostwo w Spółdzielni .

§7

1. Członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być wyłącznie osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członek nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów spółdzielni.
3. W przypadku utraty lub rezygnacji z członkostwa przez jednego z małżonków drugiemu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§8

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem ,dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;



- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) prawa odrębnej własności lokalu,

1157

§9

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .

§10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, PESEL , NIP oraz miejsce zamieszkania . Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków jest stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w §8.
5. Uchwałę Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd podejmuje w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

2.3. Wpisowe i udziały .

§11

1. Wpisowe w spółdzielni jest równe $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę .
Udział wynosi 200,00zł.
Współmałżonek zmarłego członka dziedziczy jego udział oraz zwolniony jest z wpłaty wpisowego .
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest obowiązany zadeklarować 1 udział . Członek który zbywa swoje spółdzielcze prawo do lokalu zbywa je wraz z udziałem , chyba że nabywca nie wyrazi woli przystąpienia do spółdzielni .
3. Wpisowe i zadeklarowany udział członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa .



2.4. Prawa członków .

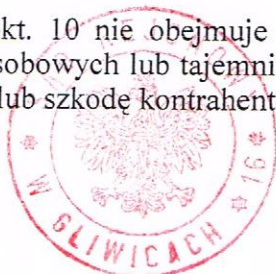
§12

M58

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do powiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
- 6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego zgromadzenia,
- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
- 9) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
- 10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatne kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
- 11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi według zasad określonych w statucie,
- 12) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 16) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
- 17) do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 18) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

2. Prawo wymienione w ust.1 pkt. 10 nie obejmuje treści których ujawnienie naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych lub tajemnicę przedsiębiorstwa lub też mogło by działać na szkodę spółdzielni lub szkodę kontrahentów.



3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt. 10 ponosi członek wnoszący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

M50

2.5. Obowiązki członków.

§13

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, jeśli nie ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 16) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 17) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym, lub wyłącznie za zgodą innych lokatorów,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.6. Ustanie członkostwa.

§14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,



- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

M60

§15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 3) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący regulamin porządku domowego,
 - 4) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i działaniem bądź też zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 5) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega ze związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§17

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w §11 ust 3,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) w wyniku orzeczenia sądowego.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§18

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.



§19

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania.
2. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym.
3. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez członka przesyłki ma moc prawną doręczenia.

§20

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i popierać je osobiście. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym zebraniu Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie posiedzenia Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. o uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .

§21

Od uchwały podjętej w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§22

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w okresie do 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przekazania dowołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§23

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



4. Organy spółdzielni .

§24

M62

1. Organami spółdzielni są :

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

2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

Odwołanie członka organu następuje w tym samym trybie .

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za„ i „przeciw„ uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

4.1. Walne Zgromadzenie .

§25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Gdy liczba członków przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.

Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Zarząd zwołuje Zwyczajne Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

4. Zarząd może zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.

Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:

- a) Rady Nadzorczej,
- b) 1/10 członków.

5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

6. W przypadkach wskazanych w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części.

8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.6 i 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.



§26

O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.

§27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i sposób określony w §26 .
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu a w sytuacji określonej w §25 ust. 2 dodatkowo , gdy była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia .
4. W sprawach:
 - 1) zbycia nieruchomości,
 - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej ,
 - 3) likwidacji Spółdzielni ,
 - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,-do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu lub posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§28

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny jej upoważniony członek .

§29

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania i kontynuacji przerwane posiedzenia.

§30

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje :

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- f) gdy Walne Zgromadzenie utraci zdolność do podejmowania uchwał na skutek braku liczby członków określonej w §27 ust. 3 , 4 ,
- 3) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

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



9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

11) uchwalanie zmian statutu,

12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona ,

14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków ,

15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,

16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania .

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, Związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

4. 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.

5. Prawo zaskarżenia uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§34

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

4.2. Rada nadzorcza .

§35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie,

2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu .

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata . Kandydat musi wyrazić zgodę na kandydowanie .

4. Rada Nadzorcza składa się z pięciu 5 członków .

5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż , przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.



Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§36

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza Komisja Skrutacyjna (minimum 2 osoby wybrane przez Walne Zgromadzenie) przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska, imiona oraz adresy zamieszkania kandydatów zgłoszonych w trakcie Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji.
3. Głosujący wskazuje nazwiska kandydatów, na których głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
5. Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą najmniejszą liczbę głosów uprawniającą do zasiadania w Radzie Nadzorczej.

§37

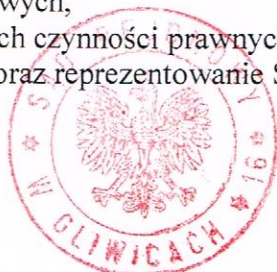
1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie 3 letniej kadencji z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej następnej kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek który w wyborach uzyskał kolejną największą liczbę głosów. Jeżeli takiej osoby nie ma Walne Zgromadzenie uzupełnia skład Rady w trakcie najbliższych obrad.

§38

1. Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi:
 - a) przewodniczący,
 - b) zastępca przewodniczącego,
 - c) sekretarz,
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej 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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 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 oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach.



Do reprezentowania Spółdzielni w w/w sprawach upoważnionych jest dwóch członków rady przez nią upoważnionych .

9) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia .

10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości , dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu , po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

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

§40

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności _ jego zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być , także zwołane na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej , jej Prezydium lub komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

6. Wynagradzanie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi :

Przewodniczący – 30 % ,

Z-ca przewodniczącego - 20 % ,

Sekretarz - 20% ,

Członkowie - 10%

minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§41

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3. Zarząd .

§42

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z dwóch członków - prezesa i jego zastępcy

3. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza .

Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia .

§43

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§44

1 . Do zakresu uprawnień Zarządu należy :

1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,

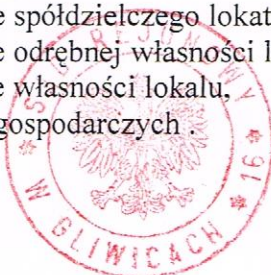
2) zawieranie umów o budowę lokali,

3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

6) sporządzanie projektów planów gospodarczych .



- 7) prowadzenie bieżącej działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związany z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw ,
- 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia ,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań ,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami .

§45

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach .
Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu , w miarę potrzeb .
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu , tryb zwoływania posiedzeń , obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§46

Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają łącznie obydwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik umocowany uchwałą Zarządu .

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej Zarządu .

§47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu .
- 3 . Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących .
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni .
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. Tytuły prawne do lokali

§48

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .

§49

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni .
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku



stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni .

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do współmałżonków .

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego , członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§50

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu . Umowa taka , zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju , położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę .

§51

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię

§52

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.

§53

1. Po ustaniu małżeństwa 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 . Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności , o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może wyznaczyć im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 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.



§54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 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.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub nie dokonania czynności, o których mowa w art. 14 tejże ustawy, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 5, 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.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4-5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 4 albo 5 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
8. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
9. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 6, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

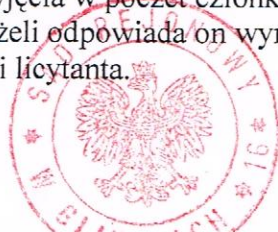
§55

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§56

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.



§57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§58

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§59

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie, przepis ustęp 1 stosuje się odpowiednio.

§60

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §92 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

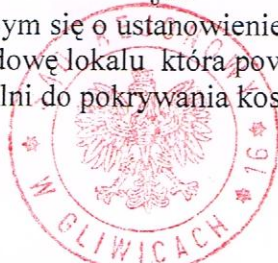
§61

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, .
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu wierzytelności Spółdzielni z tytułu :
 - nie wniesionego wkładu mieszkaniowego,
 - jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - prawomocnych tytułów egzekucyjnych obciążających to prawo,Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5.3. odrębna własność lokalu.

§62

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu która powinna zawierać między innymi:
1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego



w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie ,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu ,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

§63

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

§64

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

§65

Nieruchomość z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem .

§66

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

§67

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu . Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§68

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

§69

Nabyty lub odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

5.4. Najem lokali .

§70

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe . Tryb przyjmowania w poczet członków ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.5. Zamiana lokali mieszkalnych .

§71

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny . Zamiana ta uzależniona jest od zgody Zarządu . Odmowa Zarządu wymaga uzasadnienia .
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu spółdzielni.



3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

MA

6. Wkłady oraz ich rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .

6.1. Wkłady mieszkaniowe .

§ 72

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztu budowy mieszkania .
2. Wartość wkładu mieszkaniowego nie podlega waloryzacji.
3. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Wkłady mieszkaniowe na lokale przejęte wraz z gruntem przez Spółdzielnię od zakładów pracy ustalone są na poziomie kaucji mieszkaniowych przekazanych przez dany zakład.

6.2. Wkłady budowlane .

§ 73

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez nabywcę prawa do Spółdzielni na pokrycie pełnego kosztu budowy mieszkania .
2. Wartość wkładu budowlanego nie podlega waloryzacji.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zawarciem umowy przenoszącej na nabywcę prawa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spłacanych następnie rat. Wysokość zaliczki i rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego oraz terminy wpłat ustala Zarząd w umowie z nabywcą prawa .
4. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadku na : zstępnych, wstępnych i małżonka , a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnotą ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

6.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .

§ 74

Zasady naliczania i rozliczania wkładu mieszkaniowego oraz wkładu budowlanego określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą .

7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali .

§ 75

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do pisemnego żądania, by Spółdzielnia zawarła z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Członek, lub osoba nie będąca członkiem , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mają prawo wystąpić z pisemnym żądaniem , by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.
3. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej



osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 76

1. Koszty techniczne, w tym koszty wyceny obciążają lokatora Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

2. Koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi obciążają lokatora, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 77

1. Statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu.

2. Jeżeli spółdzielnia przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.

3. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625. Koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 78

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

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 statutu,

4) w stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, o udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 79

Wpłaty, o których mowa w § 78 ust. 1) – 4), wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed podpisaniem umowy przeniesienia na niego własności lokalu.

7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 80

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje



spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni , a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami ,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 92 statutu ,

MTH

7.3. Przekształcanie najmu lokalu .

§ 81

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

2. Żądanie, o którym mowa w ust.1 , przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1 ,

3. Jeżeli Spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust.1 , nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust.1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku w którym znajduje się lokal .

4. Kaucje mieszkaniowe' o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr. 119, poz.567, z 1996r. Nr 52' po2.236, z 1997r. Nr, poz. 3f, z 2000r. Nr 39, poz. 442, z 2005r. Nr 167, poz. 1398 oraz z2006r. Nr 220, poz. t614), podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust.3.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości nominalnej środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

6. Koszt wyceny lokalu mieszkalnego w celu określenia wartości rynkowej, oraz wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy' o której mowa w ust.1 a także koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

8. Gospodarka spółdzielni

8.1. Zasady ogólne .

§ 82

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 83

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań , jakie Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie . Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej .

§ 84



1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia sprawozdawczego lub jego pierwszej części.

§ 85

1. Fundusze spółdzielni stanowią
- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 86

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 87

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa (po uwzględnieniu odliczeń ustawowych) zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział ewentualnej nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 88

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:

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

§ 89

Kwoty roszczeń przedawnionych lub umorzonych rozlicza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

8.2. Finansowanie inwestycji.

§ 90

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
- 1) krąg osób w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) opis techniczny i funkcjonalno-użytkowy inwestycji,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej kosztu budowy uchwała Rada Nadzorcza.

8.3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 91

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością (mieniem) a w szczególności:



- 1) nieruchomości służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
- 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenie terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

§ 92

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 lub prawo własności, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale na tych samych warunkach co członkowie Spółdzielni.

§ 93

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa stosowny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 94

1. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz wody i ścieków określają stosowne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin o którym mowa w ust. 1 może określać inny okres rozliczeniowy niż podany w § 86.

§ 95

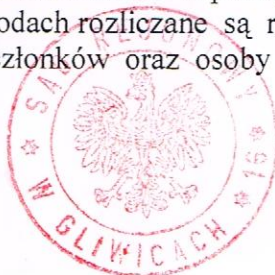
1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa § 92 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust.2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z opłat za c.o. (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego

§ 96

1. Opłaty, o których mowa w § 92 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat o których mowa w § 92 spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 20 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 97

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem proporcjonalnie do posiadanych przez poszczególnych członków oraz osoby nie będące członkami udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach rozliczane są rozliczane proporcjonalnie do posiadanych przez poszczególnych członków oraz osoby nie będące członkami udziałów w nieruchomości wspólnej.



3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej .

4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza .

§ 98

1. Zasady używania lokali oraz podstawowy zakres rozdziału praw i obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie utrzymania lokali określa „Regulamin porządku domowego i zasad współżycia oraz innych praw i obowiązków mieszkańców w budynkach i na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni .

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

9. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 99

Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy . Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami obowiązującej od dnia 31 lipca 2007r. nowelizacji z 14 czerwca 2007r. (Dz.U. Nr 125, poz. 873) ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się przepisy tej ustawy.



Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym
w Gliwicach - Wydział X Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego - pod numerem
KRS 155013
Gliwice, dnia 2009-06-08

Kierownik Sekretariatu Sekcji I
Kierownik Sekretariatu Sekcji
Małgorzata Urbańska