

Tekst jednolity

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WOLICKA”**

WARSZAWA 2019

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	2
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	5
2.3. Wpisowe i udział	6
2.4. Prawa członków	6
2.5. Obowiązki członków	7
2.6. Ustanie członkostwa	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
4.1. Walne Zgromadzenie	10
4.2. Rada Nadzorcza	13
4.3. Zarząd	14
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	15
5. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU.....	16
5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	20
5.3. Prawo odrębnej własności	22
5.4. Najem i sprzedaż lokali.....	24
6. UŻYWANIE LOKALI I OCHRONA PRAW LOKATORÓW	24
6.1. Używanie lokali	24
6.3 Zamiana lokali	28
6.4 Zasady zagospodarowania odzyskanych lokali	29
7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	29

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wolicka", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.”

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb bytowych i kulturalnych wynikających ze wspólnego zamieszkiwania.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 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 w tych budynkach, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży wielostanowiskowych
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, także zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

§ 4

Cel i przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

§ 5

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z

realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3. Działalność ta będzie prowadzona w ramach Spółdzielni jako osoby prawnej.

2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
3. Organem uprawnionym do podejmowania uchwał o rozpoczęciu i zakończeniu działalności gospodarczej, określonej w ust.1 jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 7

1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni. Do czasu wyboru członka przez sąd lub Zarząd Spółdzielni osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 9

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, w przypadku śmierci uprawnionego lub wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu z innych przyczyn, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich uprawnionego, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię osoby, która będzie członkiem Spółdzielni, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 7) podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 8) wyodrębnieniu wszystkich lokali w budynkach Spółdzielni.”

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów i wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela wyodrębnionego lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania jak również ilość zadeklarowanych udziałów.”
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z adnotacją daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. W przypadku odmowy należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej

warunki określone w § 9.

2.3. Wpisowe i udział

§ 12

(skreślony)

2.4. Prawa członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
- 3) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę lokalu lub udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
- 4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni, na zasadach określonych w statucie i regulaminach,
- 5) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 6) czynne i bierne prawo wyborcze, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności, z tym, że kandydaci na członków organów Spółdzielni obowiązani są do składania oświadczenia wyrażającego zgodę na kandydowanie oraz do dokonywania swojej prezentacji przed głosowaniem w zakresie:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni lub powiązań rodzinnych z pracownikami lub członkami innych organów Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- 7) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni:
 - a) rejestru członków,
 - b) sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokółów lustracji,
 - c) własnych akt członkowskich,
 - d) protokółów Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 10) prawo otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 11) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecim. W przypadku umów zawieranych z

osobami trzecimi Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni.

- 12) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia według zasad określonych w statucie,
 - 13) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał według zasad określonych w statucie,
 - 14) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 15) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 16) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 17) prawo zaskarżenia zmiany wysokości opłat za używanie lokalu bezpośrednio na drodze sądowej,
 - 18) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę,
z tego prawa może korzystać członek poprzez swego pełnomocnika,
 - 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 20) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o zajmowanym lokalu.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści umów zawieranych z osobami trzecimi
i protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.

2.5. Obowiązki członków

§ 14

Członek jest zobowiązany:

- 1) (skreślony)
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty zgodnie z postanowieniami statutu,
- 5) korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zasadami porządku domowego,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności z tytułu:
 - a) spłaty kredytów i odsetek zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie, prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych ~~modernizacyjnych~~ i remontowych,
 - b) poniesionych, kosztów scalenia bądź podziału nieruchomości oraz oznaczenia poszczególnych nieruchomości, w których ustanowiono odrębną własność,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) stosować się do postanowień statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni
i przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, w terminie 7 dni od daty powstania zmian.
- 11) utrzymywać lokal będący w jego użytkowaniu w należyтым stanie technicznym i

- sanitarnym oraz dokonywać w nim napraw i remontów, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym i regulaminami Spółdzielni,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w przepisach prawa i w statucie.

§ 15

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

2.6 Ustanie członkostwa

§ 16

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka.

§ 17

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może z niej wystąpić za wypowiedzeniem złożonym na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka, o którym mowa w ust. 1 ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.”

§ 18

(skreślony)

§ 19

(skreślony)

§ 20

(skreślony)

§ 21

(skreślony)

§ 22

(skreślony)

§ 23

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

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 24

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

§ 25

1. Wnioski skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 30 dni. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, dalsze odwołanie nie przysługuje.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Uchwałę może zaskarżyć członek Spółdzielni a także zarząd Spółdzielni. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 26

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

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane "za" i "przeciw" uchwale.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 28

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Osoba niepełnoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.”

§ 29

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej Spółdzielni,
- b) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- c) rozpatrywanie i przyjmowanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- d) podejmowanie uchwał w związku z polustracyjną oceną działalności Spółdzielni,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia nieruchomości,
- g) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał o tworzeniu funduszy Spółdzielni,
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub

- likwidacji,
- j) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - k) uchwalanie zmian statutu,
 - l) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do związków spółdzielczych, lub wystąpienia z nich,
 - m) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
 - n) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - o) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 32

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad winien być podany do wiadomości w sposób określony w ust. 1 i 2 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących sprawach:
 - 1) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni w czasie dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń, zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
 - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o połączeniu z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej, a także uchwały o zmianie statutu.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały koniecznej jest, aby w posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawie zmiany statutu i zbycia nieruchomości wymagana jest obecność co najmniej jednej piątej członków Spółdzielni.
5. Głosowanie na obradach odbywa się jawnie. Na żądanie 1/10 obecnych, przewodniczący zarządza głosowanie tajne w innych sprawach, z wyjątkiem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd przechowuje przez okres co najmniej 10 lat.

§ 34

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Termin sześciotygodniowy wskazany w zdaniu 1 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków.

§ 35

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania innych uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 36

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 37

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-7 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Trzyletnia kadencja członków Rady kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzonym w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
3. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa
w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wstępuje członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Członek Rady nie może pełnić swoich funkcji dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Następny wybór może nastąpić po upływie kolejnej kadencji.
5. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady większością 2/3 głosów.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 38

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości, przejęcia w zarządzanie lub administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) podejmowanie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa jak również podejmowanie uchwał o ich zawieszeniu i odwieszeniu,
 - 10) zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie
z rejestru członków,
 - 12) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,

- 14) uchwalanie regulaminu porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
 - 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych,
 - 16) uchwalanie szczegółowych zasad finansowania budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalanie zasad przydziału i korzystania z miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
 - 17) uchwalanie regulaminów będących w kompetencji Rady Nadzorczej
 - 18) uczestniczenie delegowanych członków Rady w pracach w komisji inwentaryzacyjnych, odbioru robót, przetargowych oraz innych komisji,
 - 19) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
 - 20) podejmowanie uchwał o rozpoczęciu i zakończeniu działalności gospodarczej.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust.1 pkt. 8 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący lub jego zastępca.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz wydawać w tym zakresie Zarządowi zalecenia usunięcia stwierdzonych uchybień w działalności Spółdzielni i pracy jej biura.
 4. Członkowie Rady są uprawnieni do uczestnictwa w lustracji Spółdzielni.

§ 39

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał. Pierwsze posiedzenie zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenia Rady są zwoływane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu
w terminie 7 dni od złożenia wniosku określającego sprawy, jakie mają być przedmiotem posiedzenia.
4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz zasady organizacji pracy Rady Nadzorczej, a także inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 40

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. W przypadku, gdy głosowanie dotyczy wyboru lub odwołania członków Zarządu Spółdzielni, w głosowaniu tajnym, przy obecności co najmniej 2/3 składu Rady Nadzorczej. Tajne głosowanie w innych sprawach zarządza Przewodniczący na żądanie 1/4 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu.

4.3. Zarząd

§ 41

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2-3 osób.
3. Prezes Zarządu reprezentuje pracodawcę w rozumieniu przepisów kodeksu pracy w odniesieniu do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza może odwołać lub zawiesić w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa, a w szczególności statutu Spółdzielni. Odwołanie lub zawieszenie wymaga formy pisemnej z podaniem przyczyn odwołania bądź zawieszenia.

§ 42

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym i w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) wydawanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawieranie umów o budowę lokalu oraz umów ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności i ustalania udziałów we współwłasności,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach zmiany przeznaczenia lokali,
 - 3) sporządzanie planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów, z zachowaniem należytej staranności w zakresie zabezpieczenia majątku Spółdzielni przed stratami,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych wraz z bilansem i rachunkiem wyników, przedstawianie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej, a następnie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedstawienie ich Radzie Nadzorczej do zaopiniowania,
 - 7) współdziałanie z organami władzy terenowej i samorządowej,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) ustalanie wysokości stawek czynszu dla lokali użytkowych oraz miejsc postojowych.
2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 82 ust 1-3 i 5,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 94 ust. 1 pkt 2 i 2 , ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski w sprawach Spółdzielni przyjęte przez Walne Zgromadzenie i o sposobie ich realizacji powiadamia Członków na następnym Walnym Zgromadzeniu.

§ 43

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię z zastrzeżeniem § 38 ust.2 składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Tryb podejmowania uchwał, obradowania, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegiąlnych i inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności

Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka bądź członków Zarządu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. W przypadkach naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie zdecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby kierujące bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu, jak też osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz członkowie ich rodzin nie mogą świadczyć odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni.

§ 45

Członek Zarządu albo Rady odpowiada osobiście wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

5. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

5.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 46

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.”

§ 47

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 48

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.
2. Decyzję o przekształceniu prawa do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 49

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, który posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 50 pkt, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) 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,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 48, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
o której mowa w § 48, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 50

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

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

§ 51

1. Osoba, o której mowa w § 50, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w

- spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie przy podpisaniu umowy o wybudowanie lokali,
 - b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, za korzystanie z lokalu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 55 i § 56, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 56;
 - 2) osoba bliska uprawnionego zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do jego lokalu."
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego

przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat za korzystanie z lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami
11. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
12. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
13. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 53

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

§ 54

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłat za korzystanie z lokalu;

§ 55

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 52 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 53, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała razem z byłym członkiem. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty za korzystanie z lokalu.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu na warunkach wiążących osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 52 ust.7 i 8.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 2, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 56

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.”

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, które może przysługiwać więcej niż jednej osobie i stanowić przedmiot współwłasności.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do

lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.”

§ 58

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 59

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, który posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - a) spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 82 ust. 1 i 2.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 58, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 60

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

§ 61

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 82 ust. 1, 2 i 6, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową –lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 1.

§ 63

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 62 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 64

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

5.3. Prawo odrębnej własności

§ 65

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z

zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.”

§ 66

(skreślony)

§ 67

(skreślony)

§ 68

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 65 na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu wypowiedzenia w umowie, o której mowa w § 65
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 65, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 65 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 70

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 65, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 65, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 71

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

§ 72

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 8.”

§ 73

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepis § 34 stosuje się odpowiednio.

5.4. Najem i sprzedaż lokali

§ 74

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

§ 75

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych w tym celu budynkach.

6. UŻYWANIE LOKALI I OCHRONA PRAW LOKATORÓW

6.1. Używanie lokali

§ 76

Lokalem mieszkalnym jest lokal służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Lokalem użytkowym jest lokal służący do prowadzenia działalności gospodarczej, bądź pracownia służąca twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§ 77

1. Powierzchnia użytkowa lokalu jest powierzchnią wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoju, alków, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora. Za

powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic.

2. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich część o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.
3. W przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest do uzupełnienia wkładu budowlanego do wysokości przewidzianej dla nowej powierzchni użytkowej.
4. Tryb uzupełniania wkładu budowlanego w przypadku, o którym mowa w ust. 3 określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 78

Zawarcie umowy o najem lokalu jest uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

§ 79

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

§ 80

1. Wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego dokonane przez Spółdzielnię może nastąpić tylko z następujących przyczyn:
 - a) używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem,
 - b) zwłoki z zapłatą czynszu i innych opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - c) wynajęcie lub podnajęcie lokalu bez zgody Spółdzielni,
 - d) przeznaczenie lokalu przez Spółdzielnię do remontu lub rozbiórki.
2. Jeżeli rozwiązanie stosunku prawnego przez Spółdzielnię ma nastąpić z przyczyn, o których mowa w ust. 1 pkt. b), a dochody osiągane przez gospodarstwo domowe zobowiązanego do opuszczenia lokalu umożliwiają ubieganie się o lokal socjalny, Spółdzielnia nie może rozwiązać wiążącego ją stosunku prawnego bez zaproponowania lokatorowi zawarcia ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności.
3. Ugoda, o której mowa w ust. 2, w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zawierać:
 - a) postanowienie o rozłożeniu zadłużenia na raty,
 - b) postanowienie o umorzeniu naliczonych odsetek,
 - c) informację o skutkach nie zawarcia ugody.
4. Rozwiązanie stosunku prawnego może nastąpić, jeśli lokator nie wywiązuje się z postanowień ugody przez dwa kolejne okresy płatności.

§ 81

1. W przypadku awarii powodującej szkodę lub w sytuacji gdy, awaria może doprowadzić do jej powstania zajmujący lokal jest obowiązany niezwłocznie udostępnić ten lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych należy sporządzić protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku, jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego. Opłaty za używanie tego lokalu, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

6.2 Opłaty za używanie lokali

§ 82

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 niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 85.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają

oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 85.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 83

1. Opłaty, o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 82, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej, liczone za każdy dzień zwłoki, poczynawszy od 16 dnia każdego miesiąca.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele określone w zapisach statutu.

§ 84

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 5, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin tej zmiany. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 85

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków

- związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 86

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1 pkt 4, a przychodami z opłat, o których mowa w § 82 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 87

Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

6.3 Zamiana lokali

§ 88

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 89

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formie zamiany cywilnej i zamiany spółdzielczej.
2. Zamiana cywilna występuje tylko przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga aktu notarialnego.

§ 90

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni pomiędzy jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy, garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 91

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej

- wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

6.4 Zasady zagospodarowania odzyskanych lokali

§ 92

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny bez obciążeń prawnych może być przez Spółdzielnię zbyty na rzecz członka Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 93

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 94

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz zasobowy,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz społeczno - wychowawczy.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 95

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Propozycję podziału przedstawia Rada Nadzorczą.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego oraz innych funduszy.

§ 96

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi

- w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
 3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i ewentualną opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 97

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych, ustalone na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 98

W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między wszystkich członków w taki sposób, że każdy członek otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

Zmiany w statucie (§ 33 ust.4) Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” w Warszawie ul. Czerniakowska 28 B zostały przyjęte Uchwałą Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 08.10.2019 r.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” 00-714 Warszawa ul. Czerniakowska 28B został zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21 listopada 2019 r., sygnatura sprawy: **WA. XIII NS-REJ.KRS 065608/19/239.**