U C H W A Ł A Nr ..9. / 2019

Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”
z dnia 25.06. 2019 r. w sprawie uchwalenia jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni.

Na podstawie § 74 pkt.16 Statutu - Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” postanawia co następuje:

§ 1

Uchwala jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia dokonania wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ WZ ..... **PRZEWODNICZĄCY WZ** .....

Załącznik Nr 1 do UCHWAŁY NR 9 /2019
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „MSZCZONOWSKA"
z dnia 25 czerwca 2019 roku
w sprawie uchwalenia tekstu jednolitego Statutu.

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MSZCZONOWSKA"

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MSZCZONOWSKA", zwana dalej Spółdzielnią jest zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, adres: ul. Jana Olbrachta 64.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845, z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz.266) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1234, z późniejszymi zmianami), Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz.Urz. UE.L Nr 119), ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018, poz. 1000, z późn. zm.), oraz niniejszego Statutu.
6. Ilekroć w Statucie używa się określenia:
   - „ustawa Prawo Spółdzielcze" – dotyczy to ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1285),
   - „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych" – dotyczy to ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.), (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 845, z późniejszymi zmianami),
   - minimalne wynagrodzenie za pracę – dotyczy to wynagrodzenia ustalonego na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 2177).

§ 2

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

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   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, wraz z ułamkową częścią powierzchni wspólnych budynku, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, wraz z częścią ułamkową przynależnej do lokalu działki gruntu,
   3) wynajmowanie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym miejsc parkingowych w wielostanowiskowych garażach i na parkingach wydzielonych.
2. Spółdzielnia może prowadzić odpłatną działalność remontowo – budowlaną na potrzeby swoich członków i osób trzecich.

§ 4

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i 3 Spółdzielnia:
   1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni, za ich zgodą,
   2) może prowadzić działalność inwestycyjną,
   3) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 5

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów cywilnoprawnych zawartych z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą bezpośrednio związaną z realizacją celu jej działania, o którym mowa w § 2, w tym tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do takich organizacji.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. CZŁONKOWIE

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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 jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być cudzoziemiec mający kartę stałego pobytu. Nabycie przez niego prawa odrębnej własności lokalu następuje z zachowaniem przepisów o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia 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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} u.s.m..
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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 spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, a jeżeli jest on osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz dane dotyczące wkładów.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, z podpisem złożonym przez przystępującego do Spółdzielni, zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania osoby wstępującej. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na jego deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków

oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia. Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. W przypadku odmowy przyjęcia, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia jego wniesienia.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
   1) osoby fizycznej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
   2) osoby prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, lub jako następca prawny zlikwidowanej lub przekształconej osoby prawnej.

§ 9

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych albo budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2.2 . PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i udziału w realizacji jej zadań statutowych,
   3) prawo udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu,
   4) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu albo prawa odrębnej własności lokalu,
   5) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wraz z częścią ułamkową powierzchni wspólnych i części gruntu,

6) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo, w tym także miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, wraz z częścią ułamkową powierzchni wspólnych i części gruntu,
7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
8) prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
9) prawo wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu bez zgody Spółdzielni, jeżeli nie jest to związane ze zmianą sposobu używania lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług spółdzielni,
11) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 3,
12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za zajmowane lokale,
13) prawo ubiegania się o wynajęcie lokalu o innym przeznaczeniu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, miejsca na parkingach wydzielonych,
14) korzystanie z innych praw określonych w ustawach wymienionych w § 1 ust. 5 lub Statucie.

3. Realizacja uprawnień określonych w § 10 ust. 2 pkt 11 wymaga zgłoszenia na piśmie wykazu dokumentów, których odpisy lub kopie chce otrzymać członek. Zarząd wyznacza termin wydania żądanych dokumentów. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
4. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni a ponadto :
   1) - skreślony,
   2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Nie dotyczy to małżonka członka Spółdzielni,
   3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
   4) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach z innych tytułów,
   5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
   6) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej, szczególnie miejsca zamieszkania lub pobytu a także o liczbie osób faktycznie korzystających z lokalu,
   7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
   8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   9) udostępnić lokal w celu wykonania przez Spółdzielnię remontu lub przebudowy a także zastępczego wykonania prac obciążających członka albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
   10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
   11) przestrzegać dobrych obyczajów i zasad współżycia społecznego,
   12) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie, statucie i umowach zawieranych pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

2.3. WPISOWE I UDZIAŁY - skreślony

§ 12 – skreślony

§ 13 - skreślony

2.4 . POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 14

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

§ 15

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 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, które powinno nastąpić 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 ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 16

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 16 a

1. Spółdzielnia doręcza uchwały organów Spółdzielni i pisma Spółdzielni członkom na adres do korespondencji wskazany przez członka w deklaracji członkowskiej lub w zawiadomieniu, o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 6) Statutu.
2. Uchwały lub pisma, o których mowa w ust.1, zwrócone na skutek:
   1) nie odebrania ich przez członka, pomimo dwukrotnego awizowania, albo
   2) nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu do korespondencji, w trybie o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 6) Statutu, uważa się za doręczone prawidłowo.

   W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 17

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. (skreślony).
4. (skreślony).

2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 18

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

   7) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 737), - art. 24^1 ust. 1 u.s.m.,

   8) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – art. 26 u.s.m..

2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w

przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i pkt 8 przepisy art. 108b pr. spółdz., dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 19

1. Członek, będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

2. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20 - skreślony

§ 21 - skreślony

§ 22 - skreślony

§ 23 - skreślony

§ 24 - skreślony

§ 25

Członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków z powodu:

1) śmierci członka - ze skutkiem od dnia jego śmierci, w przypadku osoby fizycznej,
2) ustania osoby prawnej - ze skutkiem od dnia jej ustania.

3. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

3.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 26

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
   1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
   3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach.
2. Spółdzielnia może dokonywać zamian lokali mieszkalnych.

3. Zamiana lokali, do których ustanowione zostało własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, dokonywana jest na podstawie notarialnej umowy zamiany.
4. W przypadku zamiany lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy określony w § 30 statutu albo wkład budowlany określony przez rzeczoznawcę. Na ten wkład zalicza się wkład wniesiony przez członka na lokal dotychczas przez niego zajmowany.
5. (skreślony).

§ 27

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu - całego lub części lokalu - nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą 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 niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej zmianie jak również o aktualnym miejscu swego pobytu - adresie zamieszkania.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

3.2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 28

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszcza opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w Statucie Spółdzielni i w umowie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

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

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w § 28 ust.1 i ust.2. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
   2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
   5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię.

§ 30

Osoba, o której mowa w § 28 ust. 1 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 § 28 ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 31

Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:

a) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

§ 32

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.

1¹. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

1². W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, są może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

1³. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

1⁴. 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.

1⁵. 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."

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą - są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcie prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie. z art.11 ust. 2^1 i 2^2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

3^1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 u.s.m.;

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. Osoba bliska realizująca roszczenie obowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości należnej osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa.
5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 2.
6. Wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części, o której mowa w ust. 3 następuje w ciągu 1 miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się zobowiązania o których mowa w art. 11 ust. 2^2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie

uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z .tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, 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 nieopróżnienia lokalu.

10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

11. 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. 8, 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.

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

§ 34

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

§ 35

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

§ 36

1. - **skreślony**

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia ~~i~~ zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2[1]. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2-3 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. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. (skreślony).

§ 37- skreślony

§ 38

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3.3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 39

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,-staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 40

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

§ 41- skreślony

§ 42- skreślony

§ 43- skreślony

§ 44

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z 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 spadkobierców.

§ 45- skreślony

§ 46

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, o których mowa w art. 4 ust.1, 11 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby, korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej 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.

§ 47- skreślony

§ 48- skreślony

§ 49

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

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej, dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę nie będącą

członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 51

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17 [14] ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby - zgodnie z przepisami art. 17 [14] ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 52- skreślony

§ 53

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz do praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 54- skreślony

3.4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 55

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu - zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej - 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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową - określonych w umowie,
   2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
5) inne warunki, a w szczególności:
   a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
   b) termin wpłat wkładu budowlanego,
   c) termin ostateczny rozliczenia kosztów budowy lokalu,
   d) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 56

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
   1) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
   2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. Wkład budowlany może podlegać indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy, ustalanego przez Główny Urząd Statystyczny.
3. Osoba, o której mowa w § 55 ust. 1, zobowiązana jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu. 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 lokal.
4. Wysokość wpłat na wkład budowlany oraz terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

§ 57

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 55, powstaje ekspektatywa własności lokalu". 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 zostać zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 59

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 55 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w§ 55 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 60

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również 11 więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 61

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 62 – skreślony

§ 63

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

§ 64

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3.5. WYNAJEM LOKALI

§ 65

1. Lokale mieszkalne wolne pod względem prawnym Spółdzielnia może oddawać osobom fizycznym w najem.
2. W lokalach mieszkalnych zajmowanych przez gospodarzy domów na podstawie umowy najmu na czas trwania stosunku pracy - wysokość czynszu ustalana jest na poziomie faktycznie ponoszonych kosztów zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 66

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe na prowadzenie działalności gospodarczej a także na ich inne potrzeby.

§ 67

Spółdzielnia może wynajmować miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym i na parkingach wydzielonych członkom albo ich dzieciom lub bliskim (art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wspólnie zamieszkującym.

§ 68

Dobór najemców miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i miejsc na parkingach wydzielonych, następuje w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku, według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 69

Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz miejsc postojowych na parkingach wydzielonych, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

4.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 70

Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie,
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd.

§ 71

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Członkami organów, o których mowa w § 70 pkt. 2 i 3, nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione. W Walnym Zgromadzeniu osoby takie mogą być reprezentowane przez swoich ustawowych przedstawicieli.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie może ważnie obradować bez względu na ilość członków Spółdzielni biorących w nim udział.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw".
3. Głosowanie jest jawne, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, albo gdy przeprowadzenia tajnego głosowania żąda większość uprawnionych.
4. Uchwały podejmowane są większością ważnych głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, w tym w sprawach dotyczących zbycia nieruchomości.
5. W sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest uczestnictwo co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 73

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2¹. Oryginał pełnomocnictwa należy złożyć w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na trzy dni przez Walnym Zgromadzeniem w godzinach pracy Spółdzielni.

2². Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa wraz z podaniem adresu

i numeru członkowskiego. Członek albo zastępujący członka pełnomocnik może być obecny i brać udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. 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 i przed rozpoczęciem zebrania powinny się zgłosić po identyfikatory.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej z głosem doradczym.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej, podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej i określenia jej założeń organizacyjno – finansowych,
2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi Spółdzielni. Przyczyny nie udzielenia absolutorium muszą być uzasadnione,
3) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy oraz remontowy Spółdzielni,
4) podejmowanie uchwały w sprawie sposobu pokrycia strat bilansowych,
5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych i gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia i zbycia udziałów tych organizacji,
8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, z wyszczególnieniem celów i zadań, na które Spółdzielnia zamierza zaciągnąć kredyty,
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11) wybór delegatów na zjazd Krajowej Rady Spółdzielczej,
12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

13) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszów Spółdzielni,
14) podejmowanie uchwał o odwołaniu członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
15) podejmowanie uchwał w innych sprawach, należących według ustawy lub statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
16) uchwalanie zmiany statutu,
17) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. 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.
3. Członkowie maja prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków z podaniem imienia, nazwiska i adresu członków.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 76. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 78

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w ustawie Prawo spółdzielcze uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 80

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokóły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

4.3. RADA NADZORCZA

§ 81

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 82

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków i 4 zastępców wybranych na Walnym Zgromadzeniu. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom. Konieczne jest oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie.
4. Wybranymi w liczbie 15 członków Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów.
5. Kolejne 4 osoby, które uzyskały największą liczbę głosów, zostają zastępcami wybranych członków.

§ 83

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.
2. Nie można być, uwzględniając dotychczasowy staż, członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.
2. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z dniem dorocznego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.

§ 84

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
   1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 ważnych głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
   2) zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) w razie powstania okoliczności na stałe wyłączających członkostwo w Radzie, o których mowa w § 100 ust. 1 i 3 Statutu.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi zastępca, który w wyborach uzyskał największą liczbę głosów. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 85

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

a) badanie okresowych sprawozdań, w tym finansowych,
b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
e) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,

3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
5) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich,
9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni oraz ustalania zasad i wysokości opłat,
11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
12) rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni,
13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
14) skreślony,
15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
17) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji, planu rzeczowo – finansowego nowych inwestycji.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu

§ 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe swoje komisje, w skład prezydium Rady wchodzą także przewodniczący tych komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona stałe komisje w zależności od potrzeby, jednakże powołanie komisji rewizyjnej jest obligatoryjne.
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać doraźne komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący co najmniej raz na dwa miesiące, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego lub sekretarz.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty odbycia tego Zebrania.

§ 88

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Rady określonej Statutem.

§ 89

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 90

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

§ 91

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 92

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie przewodniczącego Rady wynosi 70%, wynagrodzenie zastępcy przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji wynosi 60%, a pozostałych członków Rady 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

4.4. ZARZĄD

§ 93

1. W skład Zarządu wchodzi od 2 do 3 członków, w tym prezes Zarządu. Członków Zarządu: Prezesa i jego zastępcę lub zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Uchwała o odwołaniu członków Zarządu podejmowana jest większością 2/3 ważnych głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W przypadku przewidzianym w § 77 ust. 1 członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie. W przypadku odwołania któregokolwiek członka Zarządu, Rada Nadzorcza niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu są wybierani na czas nieokreślony.

§ 94

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy .
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 95

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
    1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni,
    2) zawieranie umów o budowę lokali, o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, lub odrębnej własności lokalu,

3) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
4) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, miejsc postojowych na parkingach wydzielonych, miejsc w garażach wielostanowiskowych oraz w sprawie dzierżawy terenów,
5) sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej oraz projektów programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, w przypadku jej prowadzenia,
6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
9) sporządzanie projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz projektu pokrycia strat bilansowych,
10) udzielanie pełnomocnictw,
11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
12) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy,
13) prowadzenie rejestru lokali dla których założono księgi wieczyste,
14) sporządzanie projektów innych uchwał, podejmowanych przez Walne Zgromadzenie,
15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
17) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni: Radzie Nadzorczej, oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 96

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje jego posiedzenia.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz w miesiącu.
3. Zarząd działa kolegialnie i podejmuje uchwały większością głosów.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub członek upoważniony przez Radę.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 97

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Pełnomocnictwo o którym mowa w ust. 1, za wyjątkiem pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych wymaga zgody Rady Nadzorczej. Zgoda ta wymagana będzie przy realizacji szczególnych uchwał Rady Nadzorczej ważnych dla całej Spółdzielni, a wynikających z statutowych lub ustawowych uprawnień Rady Nadzorczej.

§ 98

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

§ 99

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępców i pozostałych członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4.5. POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 100

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu, jak również nie można być równocześnie pracownikiem Spółdzielni i członkiem Rady Nadzorczej.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 101

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby im bliskie w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mogą być zatrudniani w firmach z którymi Spółdzielnia zawiera umowy na wykonanie określonej pracy lub dostawy towaru dla Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 102

Odpowiedzialność karną członków organów Spółdzielni za działania sprzeczne z prawem lub szkody wyrządzone Spółdzielni regulują przepisy art. 267 b, 267c, 267 d, ustawy prawo spółdzielcze oraz art. 272, 273, 274 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

5.1. ZASADY OGÓLNE

§ 103

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.
2. Podstawą działalności Spółdzielni są roczne plany gospodarczo-finansowe.
3. Wszystkie działania techniczne w zasobach mieszkaniowych mające na celu utrzymanie ich w należytym stanie są remontami zasobów mieszkaniowych.

§ 104

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
   1) fundusz udziałowy - powstający z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
   2) fundusz zasobowy - powstający z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych - powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
   4) fundusz wkładów budowlanych - powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
   5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni najemców oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego,
   6) fundusz świadczeń socjalnych,

7) inne fundusze celowe.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz zasobowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Zasady tworzenia funduszy celowych i gospodarowanie nimi określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 105

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w następującej kolejności na:
   1) na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
   2) na pokrycie wydatków z funduszu remontowego,
   3) pokrycie wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Podział nadwyżki wynikający z potrzeb Spółdzielni, na wniosek Zarządu, proponuje każdorazowo Rada Nadzorcza i po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie uwzględnia w planie gospodarczo-finansowym.

§ 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wykłada się w Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

§ 107

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności handlowej, usługowej, społecznej, kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami,

2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, nie należących do części składowych gruntu lub budynku, gdy wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu,
3) nieruchomości niezabudowane.

5.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI, OPŁATY

§ 108

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni 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 i 2 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez

uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
   2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu Remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

   Powyższe zapisy mają zastosowanie od roku następnego po uprawomocnieniu się uchwał dotyczących podziału na nieruchomości bądź od chwili ustanowienia pierwszej odrębnej własności lokalu.
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 do 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi 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.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, w przypadku o których mowa w ust. 1 do 3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić w ciągu 30 dni kalkulację wysokości opłat.
12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 do 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1 do 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale

nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. Członkowie 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
14. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości określonej umową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
15. Najemcy lokali użytkowych, w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz miejsc na parkingach wydzielonych opłacają czynsz umowny w wysokości określonej umową.
16. 1. Wysokość opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem lokali, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wykonaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów jest wprost proporcjonalna do powierzchni lokalu.

    2. Wysokość opłat za: dźwigi, wywóz nieczystości, energię elektryczną ogólnego przeznaczenia, gaz (dotyczy mieszkańców budynków w których nie ma indywidualnych liczników w lokalu) oraz działalność społeczną, oświatową i kulturalną jest wprost proporcjonalna do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.

    3. Wysokość opłat za: domofony, wideodomofony oraz anteny zbiorcze TV jest ustalana od lokalu.

    4. Wysokość opłat związanych z indywidualnym rozliczeniem kosztów utrzymania lokalu według wskazań urządzeń w nim zainstalowanych jest ustalana na podstawie zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

17. 1. Rada Nadzorcza ustala zasady rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wnoszenia opłat na pokrycie tych kosztów.

    2. Wysokość zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów do których ponoszenia są zobowiązani użytkownicy wymienieni w § 108 ust.1, 2, 3 i 5 Statutu ustala Rada Nadzorcza.

    3. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

    4. Zasada o której mowa w pkt. 3 nie dotyczy kosztów i opłat, do których mają zastosowanie rozliczenia z użytkownikami lokali na podstawie urządzeń zamontowanych w lokalu do indywidualnego rozliczenia.

§ 109

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 utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 110

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy osób wymienionych w § 104 ust. 1 pkt 5.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami

umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 111

Opłaty o których mowa w § 108 powinny wpłynąć na konto Spółdzielni do końca miesiąca za dany miesiąc lub w terminie wskazanym na fakturze. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może w części lub w całości odstąpić od ich pobierania.

5.2. DOKONYWANIE NAPRAW

§ 112

1. W zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielnia jest obowiązana dokonać naprawy lub wymiany instalacji:
   a) zimnej i ciepłej wody– bez urządzeń odbiorczych,
   b) kanalizacyjnej - bez urządzeń odbiorczych,
   c) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami – nie dotyczy zmiany rodzaju grzejnika na prośbę członka Spółdzielni,
   d) gazowej – bez urządzeń odbiorczych.
2. Koszt usunięcia szkód wewnątrz lokalu powstałych z winy członka, osób z nim zamieszkałych lub użytkownika obciąża członka Spółdzielni, osoby z nim zamieszkałe lub użytkownika.

§ 113

1. Członek Spółdzielni lub użytkownik po wcześniejszym zawiadomieniu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu urządzeń technicznych lokalu, a także dla wykonania przez Spółdzielnię napraw i robót ją obciążających oraz tych, których dokonuje zastępczo.
2. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy albo przebudowy budynku tego wymaga, członek Spółdzielni lub użytkownik obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na jej koszt do lokalu zamiennego na okres wykonywania robót ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanego art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W okresie korzystania z lokalu zamiennego członek lub użytkownik wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu

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

4. Postanowienia zawarte w ust. 1 i 2 dotyczą użytkowników wszystkich lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu.

§ 114- skreślony

12 5.4. LUSTRACJA

§ 115

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie inwestowania, pozostawania w stanie likwidacji, corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Szczegółowe zasady dotyczące lustracji określają art. 91, 92, 93 i 93 a) ustawy prawo spółdzielcze.

§ 116

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy wymienione w § 1 ust. 5.