

STATUT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ „MONTIN” W KRAKOWIE

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Montin” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz.288 z późn. zm.), ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz.27 z późn. zm.) oraz niniejszego statutu.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, a także innych potrzeb wynikających z eksploataowania zasobów lokalowych na rzecz członków i ich rodzin, funkcjonowanie w sposób zapewniający wzajemną pomoc opartą na działaniu wszystkich jej członków. Cel główny realizowany jest przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.

§ 3

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowa lub nabywanie budynków, obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do realizacji podstawowego zamierzenia celem wynajmowania, sprzedaży lub na potrzeby własne znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) nabywanie i zbywanie terenów związanych z działalnością spółdzielni w zależności od potrzeb,
 - 7) wynajem lokali, wydierżawianie i dzierżawienie terenów,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
 - działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z

tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

DZIAŁ II

Członkowie. Ich prawa i obowiązki

Rozdział I Członkowie

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, siedzibę i adres, jak również dane dotyczące oznaczenia sądu rejestrowego i numeru pod którym jest zarejestrowana, udziałów i wkładów oraz stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) ubiega się przystępujący. Deklaracja musi być podpisana przez przystępującego. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje rada nadzorcza w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków rady nadzorczej i prezesa zarządu lub jego pełnomocnika z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostanie złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - 1) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) spadkobiercy członka spółdzielni, któremu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 3) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobiercom oraz zapisobiorcom.



Rozdział II

Prawa i obowiązki członków

§ 6

Członkom Spółdzielni przysługuje:

1. prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
3. prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu albo prawa odrębnej własności lokalu,
4. z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”, albo roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu, zwane „ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu”,
5. prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy cywilno-prawnej,
6. prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
7. prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
8. prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
9. prawo żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji Spółdzielni,
10. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
11. prawo do przeglądania w biurze spółdzielni sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów posiedzeń organów spółdzielni, oraz protokołów lustracji, czy rejestru członków spółdzielni, z wyłączeniem spraw indywidualnych nie dotyczących zainteresowanego członka,
12. prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
13. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat eksploatacyjnych,
14. prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu.

§ 7

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na ich lokale oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
- 4) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni, wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 6) uiszczać co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych

z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów; w częściach przypadających na ich lokale,

- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
2. Wpisowe wynosi 500 zł. Członek obowiązany jest wpłacić wpisowe w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udział wynosi 100 zł. Członek obowiązany jest zadeklarować co najmniej dwa udziały jeśli jest osobą fizyczną i 15 udziałów jeśli jest osobą prawną. Wpłata powinna nastąpić do trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. W przypadku opóźnienia wpłaty udziału, członek obowiązany jest za czas zwłoki zapłacić Spółdzielni odsetki ustawowe.
4. Przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek Spółdzielni jest obowiązany wnieść jednorazową opłatę na fundusz społeczno-kulturalny w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

§ 8

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w całości w ciągu dwóch miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
2. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty, na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.

Rozdział III

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w szczególności od uchwały Rady Nadzorczej o odmowie przyjęcia w poczet członków. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od decyzji Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. 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 przez najbliższe Walne Zgromadzenie 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.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli

wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

4. Wnioski członków kierowane do zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały z pouczeniem o trybie odwoławczym o ile taki jeszcze będzie przysługiwał.
6. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

§ 10

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzsółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw dopiero po wyczerpaniu postępowania wewnątrzsółdzielczego przewidzianego w niniejszym rozdziale lub po bezskutecznym upływie terminów do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.

Rozdział IV

Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

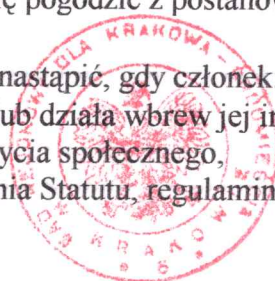
- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia członka ze Spółdzielni,
- 4) śmierci członka (ustania osoby prawnej).

§ 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu albo z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może w szczególności nastąpić, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów



- Spółdzielni,
- d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - e) świadomie wprowadza w błąd Spółdzielnię w celu uzyskania nienależnych mu korzyści.

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić z powodu:
 - a) uchylenia się przez członka od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na rzecz członka spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 - b) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - c) zbycia przez członka spółdzielczego prawa do lokalu lub wygaśnięcia jego spółdzielczego prawa do lokalu

§ 15

1. Wykluczenia albo wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy po uprzednim wysłuchaniu jego wyjaśnień.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa zainteresowanego członka i jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być doręczone członkowi pod wskazany przez niego adres w deklaracji członkowskiej bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie obecności członka na posiedzeniu oraz wskazanie stawianych członkowi zarzutów. Jeśli członek prawidłowo zawiadomiony albo jego pełnomocnik nie przybędzie na posiedzenie i nie zawiadomi Spółdzielni o ważnych przyczynach nieobecności, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek i podjąć uchwałę także podczas jego nieobecności.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni Zarząd zawiadamia wykluczonego lub wykreślonego członka listem poleconym lub pismem za pokwitowaniem odbioru, w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia uchwały. Do zawiadomienia dołącza się uzasadnienie decyzji oraz podaje tryb i termin wniesienia odwołania.
4. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia. Odmowa przyjęcia zawiadomienia albo dwukrotne niepodjęcie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne z doręczeniem.

§ 16

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia w części jego dotyczącej oraz popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone, co najmniej, na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia, odwołujący się powinien być zawiadomiony listem poleconym, pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Jeśli prawidłowo powiadomiony o terminie obrad członek lub jego pełnomocnik na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członka na piśmie w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie

powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu .

§17

Członka Spółdzielni zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ III

Prawa do lokalu

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 18

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - a) ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
 - c) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe .
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.
3. Jeżeli członek Spółdzielni, który zajmuje lokal mieszkalny na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wystąpi o zamianę tego lokalu na inny lokal, do którego spółdzielcze prawo nie zostało jeszcze ustanowione lub prawo takie wygasło, Spółdzielnia jest zobowiązana ustanowić zgodnie z żądaniem członka na jego rzecz spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. W tym wypadku spółdzielcze prawo do lokalu zajmowanego dotychczas przez członka wygasa.

§ 19

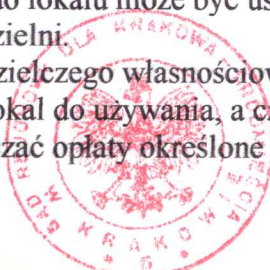
Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania do rejestru członków.

Rozdział II

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem ,a Spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem , a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek Spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach



mieszkaniowych, w statucie i w umowie.

4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem Spółdzielni przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§ 22

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zawierać:

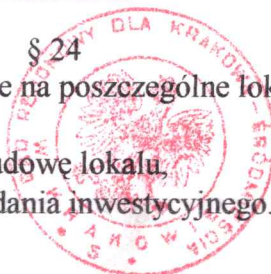
- 1) zobowiązania członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład budowlany,
- 5) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub przez Spółdzielnię z zachowaniem przepisów art. 17(5) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 23

1. Wkład budowlany wnoszony przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się w wysokości odpowiadającej całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego przypadających na lokal członka.
2. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany w terminach określonych w umowie o budowę lokalu.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami.

§ 24

1. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale i wysokość wkładu budowlanego ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.



2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. . Wkład budowlany podlega indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami przypadającymi na lokal, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 25

W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym budynku, obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany odpowiednio do kosztów modernizacji budynku przypadających na jego lokal.

§ 26

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 27

Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany, zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 28

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu”. Ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków Spółdzielni, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 32 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§29

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynie sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
2. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust. 1,

biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§31

1. Jeżeli 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 spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy § 30 stosuje się odpowiednio.

§32

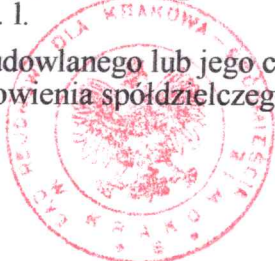
1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§33

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt. 6, rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. Termin do opróżnienia lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu wynosi trzy miesiące.
4. Spółdzielnia może współdziałać z odpowiednimi organami i instytucjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a także bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

§34

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby.



§35

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy; w takim wypadku postanowienia § 30 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§36

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości, z tym że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo odstąpienia od udziału w licytacji i wycofania złożonej rękojmi.

§37

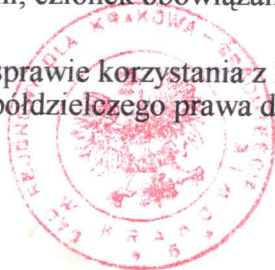
1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 22, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§38

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 37 ust. 1, przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 37 ust. 2.

§39

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



§40

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§41

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tym do garaży oraz do miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.
2. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003 r. stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego rozdziału, z tym że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział III

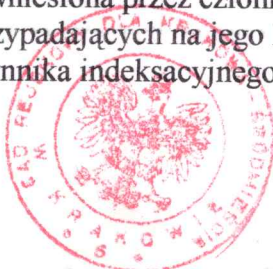
Prawo odrębnej własności lokalu

§42

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, 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 oraz zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
 - 6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art.20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§43

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo :
 - 1) wstępnie przy podpisaniu przez Spółdzielnię umowy z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy (zadania inwestycyjnego) przypadających na jego lokal. Wkład budowlany podlega indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny



3. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa umowa o budowę lokalu.
6. Szczegółowe zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 3, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
8. W wypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanej według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§44

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w §42, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków Spółdzielni, zbycie staje się skuteczne z chwili przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 29 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 45

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku niedokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszty zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa - na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany.

§46

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych §43, ust. 2



4. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 47

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki - przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomościach wspólnych.

§ 48

Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków czy też kilku osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 49

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy 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.
4. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następca prawny byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 4 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 50

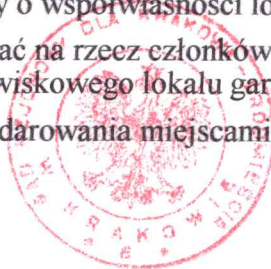
Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wysokości wniesionego przez członka wkładu budowlanego albo zaliczki na wkład budowlany.

§ 51

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 52

1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym przepisy o współwłasności lokalu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



Rozdział IV

Wynajem lokali

§ 53

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali .
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

Rozdział V

Oplaty za używanie lokali

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz członkowie będący właścicielami lokali (w tym pomieszczeń przynależnych) są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu Członkowi.
3. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
4. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 56.
5. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach położonych na terenie osiedla w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-6, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 55

1. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić Członków, co najmniej 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.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wstąpienie na drogę postępowania wewnątrzsółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu.

§ 56

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich 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 Spółdzielni 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.

DZIAŁ IV

Organy Spółdzielni

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 57

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

§ 58

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, jak również odwoływanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 59

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Rozdział II

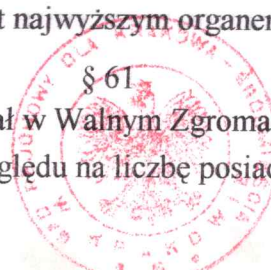
Walne zgromadzenie

§ 60

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 61

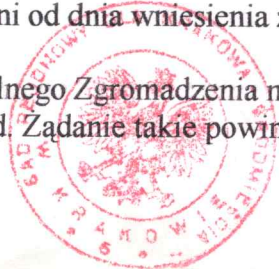
1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.



3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 62

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) uchwalenie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - b) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
 - c) rozpatrywanie i ocena wyników działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi,
 - rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - d) uchwalanie regulaminów : obrad Walnego Zgromadzenia , Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 - e) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, nabycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
 - g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - h) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - i) uchwalanie zmian statutu,
 - j) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - l) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni (nie mniej niż 3 osoby).Żądanie zwołania Walnego zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co



najmniej na 2 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni muszą być powiadomieni komunikatem umieszczonym na tablicach ogłoszeń w każdej bramie budynku co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw przez uprawnionych do zwołania Walnego Zgromadzenia, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 - co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony w ust.1. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenia nie udzieliło absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków o ile do Przewodniczącego Rady Nadzorczej otwierającego obrady nie wpłynął wcześniej pisemny protest żądania obecności 50% członków od choćby jednego członka Spółdzielni. Jeżeli Walne Zgromadzenie z powodu braku quorum nie odbyło się, Zarząd zawiadamia o drugim terminie Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 63. W drugim terminie Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust.3 i ust.4
3. Większość kwalifikowana wymagana jest przy podejmowaniu uchwał:
 - a) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - b) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz z wyjątkiem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia. Na żądanie 1/5 członków obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 65

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Tryb prowadzenia Walnego zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

Rozdział III

Rada Nadzorcza

§ 66

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 67

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, jeżeli jest pełnomocnikiem osoby prawnej członka spółdzielni.
3. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne

Zgromadzenie.

4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji.

§ 68

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 4) powoływanie i odwoływanie Zarządu Spółdzielni oraz ustalanie warunków zatrudnienia i wysokości wynagrodzenia członków Zarządu Spółdzielni,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, dokonywanie wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 6) wnioskowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia nieruchomości, oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 12) zatwierdzanie regulaminów Zarządu i porządku domowego,
 - 13) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
 - 15) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w spłatach kredytu oraz w uiszczeniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale, oraz prawo do podejmowania uchwał w sprawie częściowego lub całkowitego umarzania tych odsetek w indywidualnych przypadkach,
 - 16) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

§ 69

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

§ 70

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na 3 miesiące, Przewodniczący Rady

Nadzorczej. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Praca w Radzie Nadzorczej może być odpłatna. Wysokość i sposób odpłatności uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 71

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Rozdział IV

Zarząd

§ 72

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd powołuje i odwołuje Radę Nadzorczą. Prezesem zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili zawieszony przez Radę Nadzorczą na podstawie pisemnego uzasadnienia. W przypadku zawieszenia członka Zarządu przy Zarządzie jednoosobowym Rada oddeleguje do pełnienia funkcji w Zarządzie jednego ze swych członków.
4. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Zarząd w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 63 ust. 1 Statutu.

§ 73

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

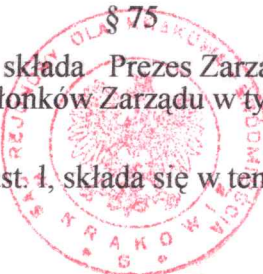
§ 74

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

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8) udzielanie pełnomocnictwa.

§ 75

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie w przypadku Zarządu wieloosobowego dwóch członków Zarządu w tym Prezes Zarządu, bądź członek Zarządu wraz z pełnomocnikiem.
4. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni



osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

DZIAŁ V **Gospodarka Spółdzielni**

§ 76

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. 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.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 77

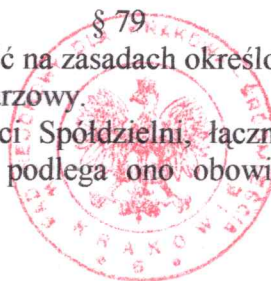
1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusze udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.
 - 3) Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
3. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2 określające gulaniny uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 78

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

§ 79

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, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w



- siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust.1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

Dział VI

Postanowienia końcowe

§ 80

1. Łączenie się, likwidacja i upadłość spółdzielni następuje w wypadkach i na zasadach określonych w Prawie spółdzielczym.
2. W przypadku likwidacji Spółdzielni byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni

§ 81

Niniejszy statut został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Montin” w dniu 24 czerwca 2003 roku.

Prezes Zarządu S.M. „Montin”

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



mgr inż. Leszek Pacyna

mgr Krzysztof Biesiadecki

14.10.2005

Na oryginale właściwe podpisy
Zgodność z oryginałem
Stwierdziła Delegent
Urszula Kłosińska