

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12*

S T A T U T

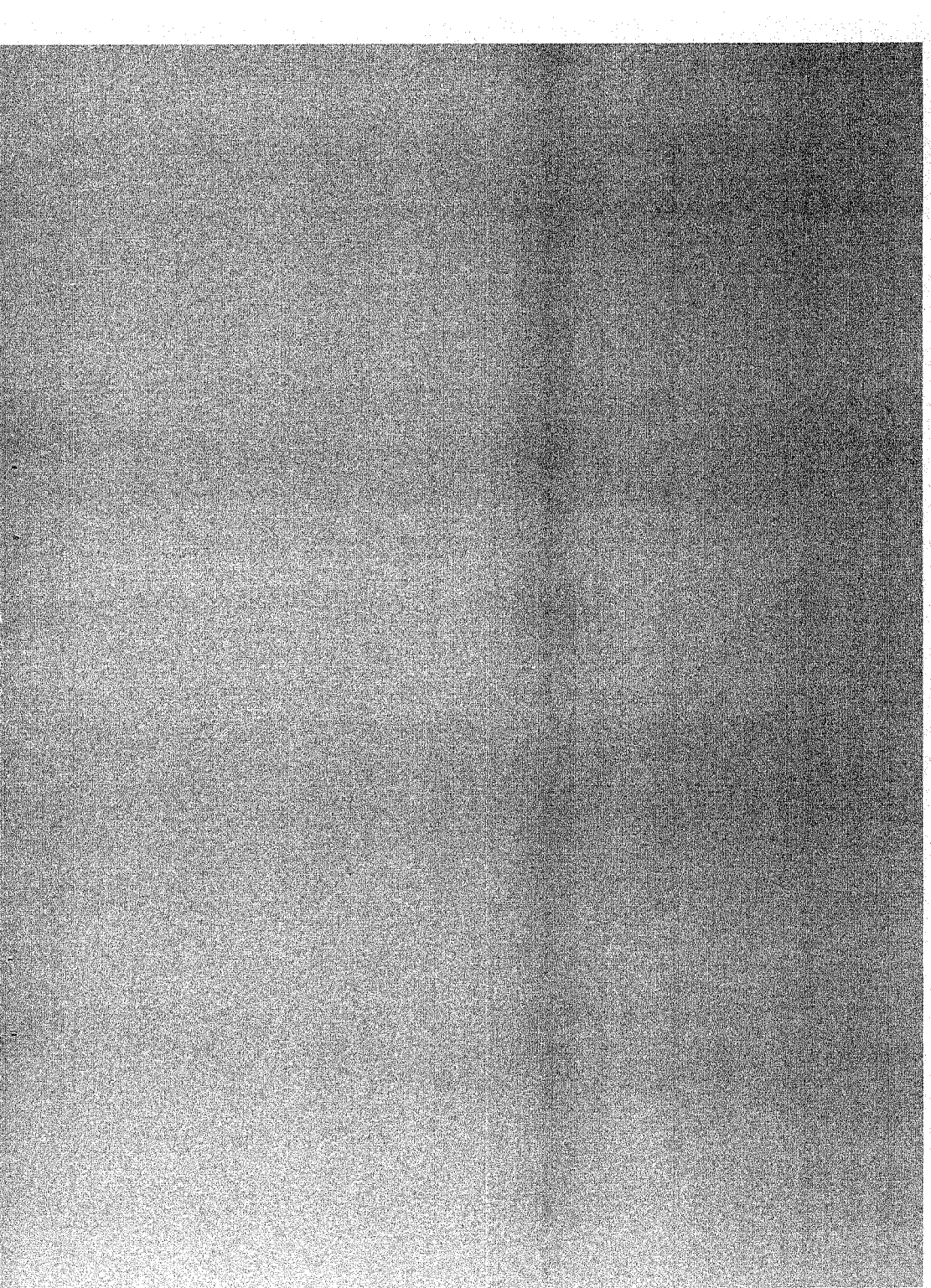
**(tekst jednolity uwzględniający zmiany uchwalone
przez Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze”
uchwałą nr 13/98 z 28 czerwca 1998 roku,
zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Miasta Warszawy,
Wydział XVI Gospodarczy, postanowieniem z dnia
12 października 1998 roku)**

/do użytku wewnętrznego/

Warszawa, październik 1998 roku

SPIS TREŚCI

I	Postanowienia ogólne	str. 1
II	Przedmiot działalności i cel Spółdzielni	str. 1
III	Członkowie	str. 2
IV	Prawa i obowiązki członków	str. 4
A	Postanowienia ogólne	str. 4
B	Postanowienia wewnątrzspółdzielcze	str. 6
C	Wpisowe, udziały, wkłady i inne opłaty	str. 6
D	Spółdzielcze prawo do lokalu - używanie lokalu oraz opłaty za jego używanie	str. 9
E	Przydział lokali	str. 11
F	Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu	str. 14
G	Zamiana lokali mieszkalnych	str. 16
H	Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i zasady korzystania z garaży	str. 16
I	Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków	str. 18
V	Ustanie członkostwa	str. 20
A	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	str. 22
B	Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	str. 23
C	Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu	str. 24
D	Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	str. 25
VI	Organa Spółdzielni	str. 27
A	Zebrań Przedstawicieli	str. 27
B	Rada Nadzorcza	str. 30
C	Zarząd	str. 33
D	Zebrań Grupy Członkowskiej	str. 35
VII	Gospodarka Spółdzielni	str. 36



STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PRZY METRZE"
W WARSZAWIE

MISZKANIOWA
ul. S. S. k. 17
00-206 WARSZAWA

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" w Warszawie zwana dalej "Spółdzielnią".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. Przedmiot działalności i cel Spółdzielni

§ 4

1. Przedmiotem działalności i celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może:
 - 1/ przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu,
 - 2/ przydzielać członkom lokale użytkowe i garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego,
 - 3/ budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

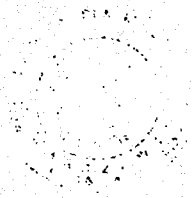
- 4/ wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
3. W ramach swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste,
 - 2/ buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz obiekty i urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe i garaże,
 - 3/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
 - 4/ prowadzi w miarę potrzeby zakłady produkcji pomocniczej oraz wykonuje usługi związane z budownictwem,
 - 5/ przejmuje nie stanowiące jej własności budynki w administrację.
 4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
 5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz 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.

III. Członkowie.

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta na członka Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkiem Spółdzielni może zostać również osoba małoletnia oraz całkowicie lub częściowo ubezwłasnowolniona, jeżeli uzyskanie członkostwa w Spółdzielni następuje w drodze dziedziczenia i zapisu albo przeniesienia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub domu przez wstępnych.
4. Członkami Spółdzielni w trybie pierwotnym tj. gdy przyjęcie do Spółdzielni nie jest związane z przejściem praw po byłym członku mogą zostać również następujące osoby:
 - 1/ wywłaszczone z nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe Spółdzielni,
 - 2/ zamieszkałe w budynkach, które Spółdzielnia nabyła na własność albo w budynkach podlegających rozbiórce na terenie przekazanym Spółdzielni pod budownictwo mieszkaniowe,

Niniejszym wysany został
z akt: SM "Przy Helme"
AKH 3185
Sądu Rejonowego
X
Warszawa, dnia



Skoszarował
M
dn.
06.11.1988
0.176

- 3/ właściciele działek budowlanych, którzy odstąpili je Spółdzielni pod warunkiem przydziału lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.
- 4/ ubiegające się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego lokalu lub domu w drodze czynności cywilno-prawnej,
- 5/ ubiegające się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania z członkiem Spółdzielni,
- 6/ małżonkowie członków Spółdzielni,
- 7/ pełnoletnie dzieci członków Spółdzielni,
- 8/ fizyczne i prawne, które nabyły lokal mieszkalny lub użytkowy po cenach komercyjnych, w drodze przetargu lub konkursu ofert.

5. Członkami Spółdzielni w trybie pochodnym tj. gdy przyjęcie do Spółdzielni wynika z przejęcia praw po byłym członku mogą zostać oprócz osób wymienionych w ust.3, również osoby:

- 1/ które nabyły w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji albo umowy własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- 2/ które nabyły w drodze dziedziczenia prawo do wkładu budowlanego wraz z związanymi z nim uprawnieniami,
- 3/ którym przysługuje roszczenie o przydzieleniu lokalu mieszkalnego po byłym członku /art.221 §1 ustawy/ lub w kolejności przysługującej byłemu członkowi /art.221 § 2/ albo jeżeli ubiega się o członkostwo w sytuacji określonej w art.220 ustawy,
- 4/ którym w wyniku podziału majątku wspólnego małżeńskiego przypadło spółdzielcze prawo do lokalu, albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli:

- 1/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu w trybie pochodnym albo w drodze przetargu lub konkursu ofert, zgodnie z postanowieniami ustawy,
- 2/ ubiega się o przydział lokalu lub garażu,
- 3/ przejęła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego albo prawo do garażu w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji członkowskiej, zaopatrzonej we własnoręczny podpis osoby ubiegającej się o przyjęcie.
2. Osoba ubiegająca się o przydział spółdzielczego lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego/ zobowiązana jest w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni, dokonać wpłaty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego /zaliczki na wkład budowlany/.
3. Spółdzielnia prowadzi z zachowaniem numeracji ciągłej odrębne rejestry umów

zawieranych z osobami, o których mowa w ust.2.

4. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd Spółdzielni, z zachowaniem terminu określonego w § 9 ust.1 statutu.
Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji o której mowa w ust.1 - podpisanymi dwójkami członków Zarządu z podaniem daty uchwały w sprawie przyjęcia.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, przysługuje odwołanie wnoszone w trybie określonym w § 9 ust.2 statutu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - 1/ osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art.221 lub 224 ustawy Prawo Spółdzielcze, chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które je spowodowały dotyczą tej osoby,
 - 2/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinnego/ albo wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji, względnie umowy, jeżeli odpowiada ona wymogom statutu,
 - 3/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4/ osoby, której w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło spółdzielcze prawo do lokalu /domu jednorodzinnego/ albo prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.
7. Szczegółowe warunki i tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni określa Regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne

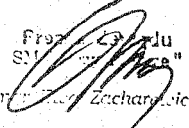
§ 7

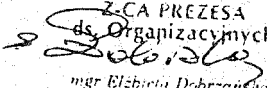
W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkom przysługuje:


- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni a także do 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 Zebraniu Przedstawicieli biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
- 2/ prawo do uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz inwestycyjny oraz inne fundusze na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej w § 91 ust. 1.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

ZARZĄD
SM "Przy Metrze"

Przewodniczący
SM "Przy Metrze"

mgr Zdzisław Zacharewicz

Z-ca Prezesa
ds. Organizacyjnych

mgr Elżbieta Dobrzańska

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych

mgr inż. Andrzej Matz

3. Tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

§ 89

1. Mieszkańcy budynku /budynków/ mogą utworzyć Radę Domu /Domów/ będącą jego /ich/, społecznym gospodarzem, wspierającą działania i pracę administracji. Rada Domu /Domów/ nie jest organem Spółdzielni. Wszystkie organy Spółdzielni mają obowiązek udostępniać Radzie Domu /Domów/ dokumenty związane z obszarem jej działania, a w szczególności rozliczenie kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów.
2. Rada Domu /Domów/ jest wybierana przez zebranie co najmniej 1/3 mieszkańców domu /domów/ będących członkami Spółdzielni.
3. Szczegółowy zakres działania i organizacji Rady Domu /Domów/ określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. Gospodarka Spółdzielni

§ 90

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych.
Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 91

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1/ fundusze własne:
 - a/ udziałowy
 - b/ zasobowy
 - c/ wkładów budowlanych
 - d/ wkładów mieszkaniowych
 - e/ wkładów zaliczkowych.
 - 2/ fundusze celowe:
 - a/ remontowy
 - b/ kulturalno-wychowawczy
 - 3/ fundusz dla pracowników - Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- 3/ prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
- 4/ prawo nabycia własności domu jednorodzinnego, po jego wybudowaniu i dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy,
- 5/ prawo do pełnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich świadczeń Spółdzielni, w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej, z zastrzeżeniem warunków formalno-prawnych wynikających ze statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni oraz warunków finansowych,
- 6/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 7/ prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów z posiedzeń organów samorządowych,
- 8/ prawo do przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich oraz rejestru członkowskiego,
- 9/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 10/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
- 11/ prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Zebrania Przedstawicieli i Grup Członkowskich.
- 12/ Prawo do uzyskania zaświadczenia o wielkości, wartości i stanie zajmowanego lokalu.

§ 8

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1/ wnieść zadeklarowane udziały,
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany /zaliczkę na wkład budowlany/,
- 3/ uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, a w szczególności w spłacie zaciągniętego na budowę kredytu i w innych zobowiązaniach, oraz pokrywać koszty eksploatacji i remontów tych nieruchomości w Spółdzielni,
- 4/ uiszczać na bieżąco w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, domu jednorodzinnego, garażu albo miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokali, domów, garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
- 6/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia spółdzielczego,
- 7/ stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 8/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków

B. Postanowienia wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach dotyczących stosunku członkostwa, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o decyzji wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skutkach niezachowania tego terminu. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o którym mowa w ust.2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli.
Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.
4. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.
5. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu organów Spółdzielni podczas rozpatrywania zgłoszonych przez niego spraw w trybie odwoławczym.

C. Wpisowe, udziały, wkłady i inne opłaty

§ 10

1. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - obowiązana jest wnieść wpisowe w wysokości 500 zł i co najmniej jeden udział w wysokości 500 zł.
2. Członek Spółdzielni - osoba prawna - obowiązany jest wnieść wpisowe w wysokości 1500 zł i co najmniej 25 udziałów po 500 zł.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.

D. ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ

§ 86

1. Podziału członków na Grupy Członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, przyjmując za podstawę zamieszkiwanie na określonym terenie lub posiadanie przez członka Spółdzielni na tym terenie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, a w odniesieniu do członków oczekujących na przydział lokalu - ilość osób wchodzących w skład poszczególnych Grup.
2. Jeżeli członkowi przysługuje jednocześnie:
 - 1/ spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego podstawę zaliczenia do określonej grupy członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze prawo do dwóch lub więcej lokali użytkowych - podstawę zaliczenia do określonej grupy członkowskiej stanowi miejsce położenia lokalu użytkowego, do którego prawo zostało nabyte najwcześniej.

§ 87

1. Do uprawnień Zebrań Grup Członkowskich należy:
 - 1/ wybór i odwołanie Przedstawicieli członków na Zebranie Przedstawicieli,
 - 2/ wyrażenie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a w szczególności we wspólnych sprawach członków wchodzących do danej Grupy Członkowskiej,
2. Liczbę Przedstawicieli wybieranych przez każdą Grupę Członkowską ustala się w stosunku proporcjonalnym do liczebności danej Grupy Członkowskiej. Każda Grupa Członkowska wybiera co najmniej jednego Przedstawiciela.
3. W celu zapewnienia możliwie szerokiej reprezentatywności Zebrania Przedstawicieli - Zebrania Grup Członkowskich powinny kierować się zasadą wyboru nie więcej niż 2 Przedstawicieli zamieszkałych w tym samym budynku mieszkalnym.

§ 88

1. Zebrania Grup Członkowskich powinny być zwoływane co roku, nie później niż do końca kwietnia danego roku. Zebranie Grupy Członkowskiej powinno być zwołane również na żądanie 1/10 członków wchodzących w skład danej Grupy.
2. Zebranie Grupy Członkowskiej podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwołania Przedstawicieli, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Odwołanie Przedstawiciela następuje większością 2/3 głosów.

- 5/ sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
- 6/ zwoływanie Zebrania Przedstawicieli i Zebrań Grup Członkowskich,
- 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w porozumieniu z Radą Nadzorczą,
- 8/ udzielanie pełnomocnictw.

§ 82

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

§ 83

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenie, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 84

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności o których mowa w ust.1 wyłącza się sprawy wymienione w § 81 pkt.1, 2, 5,6 i 7 statutu. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

§ 85

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.

4. Z tytułu wykonywania administracyjnej obsługi związanej z obrotem lokalami i garażami Spółdzielnia pobiera opłaty na zasadach i w wysokości ustalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na pokrycie części kosztów budowy mieszkania. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu/, z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek przez Spółdzielnię.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka ubiegającego się o spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego albo lokalu użytkowego, jak też prawo do domu jednorodzinnego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych - w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, dom, garaż lub miejsce postojowe.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust.2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal mieszkalny lub użytkowy, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
Koszty budowy są ustalone odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego w zależności od warunków kredytowania.
4. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wkład mieszkaniowy albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść przed przydzieleniem mu lokalu.
6. Wysokość wkładu mieszkaniowego, zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa Zarząd.
7. Koszty budowy mieszkań, wkłady budowlane ustala się następująco:
 - a/ zaliczkę na wkład budowlany, przy pozyskiwaniu gruntu,
 - b/ proporcjonalnie do zaawansowania budowy z uwzględnieniem uzyskanego kredytu,
 - c/ ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
8. Zarząd jest zobowiązany do dokonania rozliczeń kosztów budowy najpóźniej w ciągu roku od zakończenia zadania inwestycyjnego.

§ 12

1. Członka, który otrzymuje mieszkanie własnościowe po raz wtóry w wyniku zamiany w tej samej lub innej Spółdzielni obowiązuje zaliczka w wysokości kwoty należnej mu z tytułu równowartości prawa do lokalu zwalnianego, pomniejszonej o zadłużenie z tytułu nie wniesionej części wkładu. Zaliczka ta nie może być jednak niższa od wartości obowiązującej dla tego lokalu według aktualnie obowiązujących warunków kredytowania.
2. Członek zwalnijący mieszkanie własnościowe otrzymuje równowartość prawa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt - potrąca się go wraz z odsetkami.
3. Lokale mieszkalne używane, wolne w sensie prawnym, przydzielane są na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Osoba ubiegająca się o przydział takiego lokalu mieszkalnego wnosi wkład budowlany ustalony według zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej może podjąć uchwałę o przydziale lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust.3 na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 13

Członek, który otrzymuje na zasadach prawa lokatorskiego przydział lokalu zwolnionego przez innego członka, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej aktualnym kosztom budowy lokalu o zbliżonych parametrach, nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 14

Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu /wyposażenie ponadnormatywne/, nie jest zaliczana na wkład.

W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tego tytułu, dokonywane są bezpośrednio między członkiem zwalnijącym i otrzymującym lokal.

W przypadku nie dokonania 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 zwalnijącemu, ich wartość pomniejszoną o koszty zużycia. Członek otrzymujący lokal obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu wkładu mieszkaniowego lub zaliczki na wkład budowlany /§ 11 ust.5/.

§ 78

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

C. ZARZĄD

§ 79

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Zebranie Przedstawicieli może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się § 71 ust. 1.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu, wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 80

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Zebrania Grup Członkowskich, o sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadamia właściwe Zebranie Grupy Członkowskiej.

§ 81

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych oraz domów jednorodzinnych i przeniesienia ich własności,
- 2/ sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
- 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni.

- 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Zebrania Przedstawicieli,
- 9/ uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
- 10/ uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 11/ uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12/ rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
- 13/ rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 15/ składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
- 16/ rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Zebranie Przedstawicieli.

- 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 Zebraniu Przedstawicieli.

§ 77

- 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w składzie Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz oraz powołuje w miarę potrzeby Komisje, ustalając zakres ich działalności.
Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
- 2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
- 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
- 4. Praca w Radzie Nadzorczej może być odpłatna. Wysokość i sposób odpłatności ustala Zebranie Przedstawicieli.

1. Zaliczkę na wkład budowlany ustala się:

1/ dla członka otrzymującego mieszkanie własnościowe po raz pierwszy:

- w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących warunków kredytowania mieszkań własnościowych, jeśli przydział dotyczy zwolnionego, wolnego w sensie prawnym mieszkania własnościowego, a Spółdzielnia uzyska kredyt na zwrot równowartości prawa poprzedniemu użytkownikowi,
- w wysokości kwoty równowartości prawa zwróconej poprzedniemu użytkownikowi po potrąceniu nie wniesionej części wkładu - w pozostałych przypadkach,

2/ dla członka otrzymującego kolejny przydział mieszkania własnościowego:

- w wysokości kwoty równowartości prawa zwróconej poprzedniemu użytkownikowi, po potrąceniu nie wniesionej części. Zaliczka ta nie może być niższa od kwoty otrzymanej przez członka za zwolnione przez niego mieszkanie.

2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, uprawniony, albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo do domu jednorodzinnego; w razie zobowiązania członka - uzupełnienie wkładu następuje w terminie podanym przez Zarząd, w razie uprawnienia - zwrot nadwyżki następuje w terminie dwóch miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

3. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni jest zobowiązany uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację dokonanego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

4. Określone powyżej zasady, dotyczące wkładów budowlanych stosuje się odpowiednio do wkładów na lokale użytkowe i garaże z zastrzeżeniem, że Zarząd może ustalić wysokość wkładów i terminy ich wpłat niezależnie od warunków określonych w § 11 ust. 6 i ust. 7.

D. Spółdzielcze prawo do lokalu - używanie lokalu oraz opłaty za jego używanie

§ 16

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania lokalu przez członka i jego osoby bliskie, oraz do oddania lokalu w najem albo do bezpłatnego używania na warunkach określonych w statucie.

2. Członek, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może uzyskać:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3/ spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
 - 4/ własnościowe prawo do garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
 - 5/ prawo do domu jednorodzinnego.
3. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, wygasa z chwilą ustania członkostwa.
4. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, dziedzicznym, zbywalnym podlegającym egzekucji i może przejść tylko na osobę, która uzyskała członkostwo w Spółdzielni.
5. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych regulują postanowienia § 32-37 statutu /rozdział H/.
6. Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień § 38-44 /rozdział I./.

§ 17

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego może niepodzielnie przysługiwać tylko jednej osobie fizycznej albo małżonkom.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu, domu jednorodzinnego w kwestiach nie uregulowanych w postanowieniach niniejszego paragrafu, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy albo budowlany, należy przed przydziałem do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu, domu jednorodzinnego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany - niezależnie od utraty mandatu Przedstawiciela, chyba że nastąpiło to w przypadkach określonych w ust. 4.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez Zebranie Przedstawicieli,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
5. W przypadku wygaśnięcia mandatu w warunkach określonych w ust.4, zostaje on obsadzony przez nowego członka wybranego na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli.
6. 3-letnia kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na pierwszym zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.

§ 76

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, oraz innych programów jej działalności,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
 - c/ uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d/ kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - e/ wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności wymienionych w art.66 ust.2 ustawy z dnia 24 września 1994 r. o rachunkowości /Dz.U. Nr 121, poz.591/,
 - f/ opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Zebrania Przedstawicieli,
 - g/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni,
 - h/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przyjmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni.
 - 4/ uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego,
 - 5/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,

§ 71

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Przedstawicielom w sposób określony w § 70 statutu.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1/ 3/4 - dla podjęcia uchwał o likwidacji Spółdzielni oraz uchwały o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2/ 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o podziale Spółdzielni oraz o odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 72

Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

§ 73

Tryb obradowania Zebrania Przedstawicieli, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.

B. RADA NADZORCZA

§ 74

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 75

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych bezpośrednio przez Zebranie Przedstawicieli, spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1/ osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu,
 - 2/ osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

SAD REJONOWY
C.D. ...
S.P.C. ...
ul. ...
K.S.Z.A.V.

5. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże sąd może, na żądanie jednego z małżonków, z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 18

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 3 miesiące, uprzedzając jednocześnie o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu lub prawa do części lokalu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 20

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy i licytanta, jeżeli odpowiadają oni wymaganiom statutu.

E Przydział lokali

§ 21

1. Członek uzyskuje prawo do lokalu, domu jednorodzinnego, garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych z chwilą przydziału dokonanego na piśmie, pod rygorem nieważności.

2. W przypadku budowy przez Spółdzielnię nowych domów, przydział lokali następuje w kolejności wynikającej z numerów umów o których mowa w § 6 ust. 3 z zastrzeżeniem warunków finansowych związanych z przydzielonym lokalem.
3. Po wyczerpaniu ofert mieszkaniowych przedkładanych członkom w trybie ust. 2, Spółdzielnia pozostałe oferty mieszkaniowe przedkłada kandydatom w kolejności wynikającej z rejestru kandydatów, z zastrzeżeniem warunków finansowych.

§ 22

1. Przydzielony lokal, dom jednorodzinny powinien być zasiedlony w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji członka. Termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie zasiedlenie lokalu w terminie, może być podstawą podjęcia przez Zarząd uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka przydzielonego mu lokalu, domu jednorodzinnego powinna być wskazana data o której mowa w ust. 1, pouczenie o możliwości ubiegania się o przedłużenie terminu zasiedlenia, oraz o konsekwencjach nie zasiedlenia lokalu, domu jednorodzinnego w terminie. Brak pouczenia uniemożliwia podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1.

§ 23

1. Lokal mieszkalny, dom jednorodzinny przydzielony członkowi może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym, /domu jednorodzinnym/ lub przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych może, za zezwoleniem Zarządu oddać w bezpłatne używanie lub najem ten lokal, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie części lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie wymaga zgody Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu, domu jednorodzinnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 24

1. Spółdzielnia wynajmuje na zasadzie umowy najmu mieszkania wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.

- w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 10/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 11/ podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w statucie,
- 12/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13/ odwoływanie członków Zarządu, którym Zebranie Przedstawicieli nie udzieliło absolutorium.

§ 69

1. Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd 2 razy w roku, w tym pierwsze w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej
 - 2/ przynajmniej 1/20 członków Spółdzielni
 - 3/ Zebrań Grup Członkowskich, obejmujących co najmniej 1/5 Członków Grupy Członkowskiej
 - 4/ przynajmniej 1/3 Przedstawicieli.Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust.3 Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 5 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

§ 70

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, Przedstawiciele powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 3 tygodnie przed terminem Zebrania. Pozostali członkowie Spółdzielni są zawiadamiani przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w domach Spółdzielni w tym samym terminie.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni /Przedstawicielom/ na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

może dokonać wyboru nowego Przedstawiciela na okres do końca kadencji jego poprzednika.

§ 67

1. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście.
2. Każdy Przedstawiciel ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Osoba prawna bierze udział w Zebraniu Przedstawicieli przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika; dotyczy to także udziału w Zebraniu Przedstawicieli osoby prawnej wybranej na Przedstawiciela.
4. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo brać udział z prawem zabierania głosu członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, Związku Gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.
5. Przedstawiciel może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni informacji na temat jej organizacji i działalności oraz ma prawo wglądu w dokumentację dotyczącą działalności Spółdzielni.
6. Szczegółowy tryb zapraszania na Zebranie Przedstawicieli innych osób, określa regulamin Zebrania Przedstawicieli.

§ 68

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2/ rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - b/ zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - c/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
- 3/ uchwalanie regulaminów Zebrania Przedstawicieli, Rady Nadzorczej i Zebrań Grup Członkowskich,
- 4/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu, połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innych Spółdzielni, a także uczestniczenia w innych osobach prawnych,
- 6/ wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,
- 7/ uchwalanie zmian statutu,
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd Związku,

- S A D R E J O N I
W A S T . I . V . G . W .
M I N I S T E R S T W O
00-516 W A K S Ł A W A
2. Spółdzielnia może wyjątkowo wynajmować inne niż wymienione w ust. 1 mieszkania, które z różnych względów nie mogą być przydzielone na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu. Rada Nadzorcza określi warunki jakim mieszkańcy te muszą odpowiadać.
 3. Prawo do wynajęcia mieszkania przysługuje w pierwszej kolejności członkom Spółdzielni i kandydatom.
Innym osobom można wynająć mieszkanie jedynie w przypadku wyczerpania ofert przedkładanych uprzednio członkom i kandydatom.

§ 25

Regulamin porządku domowego zawierający zasady używania lokali, zasady porządku domowego i współżycia sąsiedzkiego mieszkańców uchwała Rada Nadzorcza.

§ 26

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Za używanie lokali, domów jednorodzinnych członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale /domy jednorodzinne/ kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni zobowiązania Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów ogólnych przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust.2 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
5. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.2 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przydzielonego lokalu /domu jednorodzinnego/ garażu, do dyspozycji członka, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca w którym członek wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi opróżnił lokal i przekazał go protokółarnie do dyspozycji Spółdzielni.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w ust.2 Spółdzielnia może naliczać odsetki za zwłokę w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, nie wyższej jednak niż wysokość odsetek ustawowych.

8. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, domu jednorodzinnego, garażu.
9. Z członkami Spółdzielni korzystającymi z terenów Spółdzielni w celach społecznych, a nie w celu prowadzenia działalności gospodarczej, Spółdzielnia może rozliczać jedynie koszty ponoszonych przez nią opłat związanych z tymi terenami.

F. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni jest obowiązana w terminie 3 miesięcy dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu.
Oświadczenie Spółdzielni powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej.
2. Wraz z przekształceniem uprawnień, o których mowa w ust. 1, członek jest obowiązany w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni wnieść wkład budowlany ustalony na zasadach określonych w § 28 statutu.
3. Spółdzielnia może odmówić przekształcenia, o którym mowa w ust. 1, jeżeli:
 - 1/ prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżeńskiego a z wnioskiem występuje małżonek w trakcie sprawy o rozwód lub po orzeczeniu rozwodu ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego,
 - 2/ prawo do lokalu jest składnikiem majątku wspólnego małżeńskiego i jeden z małżonków złoży na piśmie zastrzeżenie odnośnie niedokonywania przekształcenia. W takim wypadku Zarząd wyznaczy termin do wszczęcia postępowania sądowego o którym mowa w art. 24 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, pod rygorem rozpatrzenia wniosku w aktualnym stanie faktycznym.
 - 3/ członek posiada zadłużenie finansowe wobec Spółdzielni.

§ 28

1. Wkład budowlany ustala się w kwocie odpowiadającej równowartości lokalu określonej w sposób przewidziany w art. 229 § 1 Prawa Spółdzielczego oraz § 61 statutu.
2. Wysokość zaliczki na wkład budowlany ustala się w dostosowaniu do zasad kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.
Na poczet zaliczki przekazuje się wniesiony przez członka wkład mieszkaniowy przeliczony w sposób określony w § 61 statutu.

17. Organa Spółdzielni

SAD TERYTORIALNY
C. I. L. W. W. W.
S. I. L. W. W. W.
XVI Wydział Gospodarczy Kraj. Rejest. i K. S. R.
ul. S. A. Z. K. I. S.
00-916 W. A. K. S. L. A. V.

§ 64

Organami Spółdzielni są:

- A. Zebranie Przedstawicieli
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd
- D. Zebrania Grup Członkowskich

A. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI

§ 65

Zebranie Przedstawicieli jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 66

1. Przedstawiciela wybiera Zebranie Grupy Członkowskiej na okres 3 lat, a w wyborach uzupełniających do końca kadencji.
2. Odwołanie i wybór nowych przedstawicieli może nastąpić na corocznych Zebraniach Grup Członkowskich, albo na nadzwyczajnych zebraniach zwołanych na wniosek 1/5 członków grupy w terminie 2 tygodni od złożenia wniosku.
3. Szczegółowy regulamin zwoływania Zebrań Grup Członkowskich, zasad obradowania oraz podejmowania przez te Zebrania wniosków i uchwał ustala Zebranie Przedstawicieli.
4. Kadencja Przedstawicieli wygasa przed pierwszym zwyczajnym zebraniem Przedstawicieli w trzecim roku po dokonaniu wyboru Przedstawicieli.
5. Mandat Przedstawiciela wygasa:
 - 1/ z chwilą upływu kadencji,
 - 2/ w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3/ w razie zrzeczenia się mandatu,
 - 4/ w razie odwołania Przedstawiciela przed upływem kadencji przez Zebranie Grupy Członkowskiej.
6. Przedstawiciel może być odwołany uchwałą Zebrania Grupy Członkowskiej przed upływem okresu, na który został wybrany jeżeli nie wywiązuje się ze swoich obowiązków. W takim przypadku, oraz w razie ustąpienia Przedstawiciela lub wygaśnięcia jego mandatu na skutek ustania członkostwa, Zebranie Grupy Członkowskiej

mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.

4. Postanowienia ust.2 i 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.
5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku Spółdzielni powstałego w okresie jej działalności.

§ 62

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień ustania członkostwa /wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu/,
- 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego,
lub garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 63

1. Wyplata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom, powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Zebranie Przedstawicieli. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany /równowartość własnościowego prawa do lokalu/ zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
 - 3/ z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub do garażu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, nie później, niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
 - 4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt.2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz osoby, która prawa swoje wywodzi od członka

3. Wkład budowlany pomniejszony o zaliczkę /skredytowana część wkładu/ może być wniesiony jednorazowo albo w ratach na aktualnie obowiązujących warunkach kredytowania dla mieszkań własnościowych.

§ 29

1. Decyzje Zarządu w sprawie określania wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonego na raty - powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów oraz doręczane członkom w formie pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych przydzielonych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, z tym, że członek obowiązany jest przed przydziałem wnieść pełny wkład na przypadający mu lokal.

G. Zamiana lokali mieszkalnych

§ 30

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości dokonuje zamiany przydzielonych lokali mieszkalnych na lokale odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd na umotywowany wniosek zainteresowanych członków.

§ 31

1. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie przydzielonego spółdzielczego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
 - 1/ przydzielenie członkowi lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się prawa do zajmowanego dotychczas mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
 - 2/ umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wymiany dotychczasowych mieszkań między sobą.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego dokonywana między członkami Spółdzielni a najemcą lokalu będącego w dyspozycji innej Spółdzielni, zakładu pracy lub administracji rządowej i samorządowej jest uzależniona od uzyskania zgody tych

jednostek i dokonania przez nie przydziału lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na rzecz dotychczasowego członka Spółdzielni.

4. Spółdzielnia pobiera od członków oraz innych osób ubiegających się o zmianę mieszkania w Spółdzielni opłaty za rejestrację wniosku i realizację zamiany w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
5. Opłaty wymienione w ust.4 nie są pobierane od członków, którzy zamieniają mieszkanie z powodu istotnych wad uniemożliwiających dalsze w nich zamieszkanie.

H. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i zasady korzystania z garaży

§ 32

1. Spółdzielnia może przydzielać lokale użytkowe członkom /osobom fizycznym i prawnym/, lub oddawać te lokale w najem.
2. Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu.
3. Ustalenie osób uprawnionych do przydziału lub najmu lokalu użytkowego może odbywać się w drodze przetargu lub konkursu ofert. Szczegółowy tryb przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 33

1. Spółdzielnia może budować garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych, oraz oddawać je członkom w używanie na zasadach spółdzielczego prawa do garażu /miejsca postojowego/ albo najmu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu /miejsca postojowego/ członek obowiązany jest - w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu lub miejsca postojowego - wnieść odpowiednio wkład garażowy lub kaucję. Formę, wysokość i termin wpłat określa Zarząd Spółdzielni.

§ 34

1. Spółdzielnia może przydzielać garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.
2. Członek ubiegający się o przydział garażu /miejsca postojowego/ na zasadzie spółdzielczego prawa do garażu jest obowiązany wnieść wkład garażowy w wysokości ustalonej przez Zarząd.

2. Po wygaśnięciu uprawnień do lokalu użytkowego /garażu lub miejsca postojowego / członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu /garażu, miejsca postojowego/ w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego /garażu lub miejsca postojowego/.

D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 61

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających spółdzielni:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego. Należność z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 § 1 Prawa spółdzielczego, jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału tego lokalu.
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego /garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych' - zwrot udziału oraz równowartości własnościowego prawa do lokalu. Równowartość ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany, z uwzględnieniem:
 - a/ zwwyżki lub zniżki kosztów budowy
 - b/ przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku
 - c/ zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie
 - d/ innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu. Szczegółowy regulamin ustalania równowartości własnościowego go prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego określa Rada Nadzorcza.
 - 3/ z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w pkt. 2/ potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców. Jeżeli nie dokonają oni czynności przewidzianych w przepisie art. 228 § 1 i § 2 Prawa spółdzielczego - przysługuje im zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn, niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem członka w przydzielonym

spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania o dział spadku. W ostatnim wypadku wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.

3. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku - wraz z dowodem, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.
4. W razie niedopełnienia czynności przewidzianych w ust. 1-3 lub odmowy przyjęcia spadkobiercy w poczet członków Spółdzielni, prawo do lokalu wygasa.
5. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust. 1-4 stosuje się odpowiednio.
6. Własnościowe prawo do lokalu może także wygasnąć w innych wypadkach wskazanych w statucie.

§ 58

1. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców, chyba, że nie dokonają oni czynności przewidzianych w postanowieniach § 57 ust. 1-3, które stosuje się odpowiednio.
2. W razie ustania członkostwa z przyczyn innych niż śmierć przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, którzy zamieszkiwali z nim, przysługuje roszczenie do Spółdzielni i przydział lokalu po byłym członku.

§ 59

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w § 53 ust. 2.

C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu

§ 60

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu /miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych/ wygasa w trybie i na warunkach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Spółdzielcze prawo do garażu (miejsca postojowego) jest zbywalne i podlega dziedziczeniu.

§ 35

1. Garaż /miejsce postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych/ może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Wynajmowanie garażu /miejsca postojowego/ innym osobom, dokonywanie zmian i przeróbek bez zgody Zarządu, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi podstawę cofnięcia przydziału garażu.
Z chwilą cofnięcia przydziału, spółdzielcze prawo do garażu wygasa.

§ 36

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu /miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych/ członek jest obowiązany w terminie trzech miesięcy opróżnić garaż /miejsce postojowe/.
2. Po opróżnieniu garażu /miejsca postojowego/ Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym spadkobiercom wkład garażowy na zasadach równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członek uzyskujący przydział zwolnionego garażu /miejsca postojowego/ jest obowiązany wnieść wkład garażowy w kwocie nie mniejszej niż należnej poprzednikowi.

§ 37

1. Przydział garaży /miejsca postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych/ i oddawanie ich w najem odbywa się na zasadach określonych odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Przed oddaniem garażu /miejsca postojowego/ w używanie, Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę określającą szczegółowe warunki jego używania, finansowania i rozliczeń w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu wymienionego w ust. 1.

I. Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków

§ 38

1. Zarząd Spółdzielni może dokonać przydziału przyszłych domów jednorodzinnych z chwilą, gdy ze względu na stan przygotowania inwestycji do realizacji możliwe jest ich oznaczenie.
2. Po wybudowaniu domu jednorodzinnego Spółdzielnia obowiązana jest przydzielić go członkowi lub wyrazić zgodę na zamieszkanie w nim członka jeżeli przydziału dokonano wcześniej.
3. Z chwilą zamieszkania członka w przydzielonym domu, prawo do tego domu staje się prawem dziedzicznym, zbywalnym i podlega egzekucji. Skuteczność przeniesienia prawa zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.

§ 39

1. Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w zebraniu grupy członkowskiej.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 40

Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do domu jednorodzinnego jeżeli członek lub jego spadkobierca z przyczyn leżących po jego stronie nie dokonał czynności prawnych lub faktycznych, bez których dalsza realizacja programu inwestycyjnego lub przeniesienie na własność członków domów wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

Do przyczyn takich należą:

- 1/ niewywiązanie się ze zobowiązań przewidzianych w umowie zawartej ze Spółdzielnią, a w szczególności niewnieśnienie w terminie należnych wpłat z tytułu wkładu budowlanego oraz innych należności określonych w umowie,

§ 55

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci członka małżonki, dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłym członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział prawa do lokalu po byłym członku.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu małżonka, dzieci i inne osoby bliskie, zamieszkałe razem z byłym członkiem, mają prawo roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi. Małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.2, konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy od chwili ustania członkostwa deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu. W razie, gdy spółdzielcze prawo do lokalu wygasło na skutek niezłożenia przez pozostałego przy życiu małżonka deklaracji w terminie jednego roku, termin ten wynosi kolejno 12 miesięcy i biegnie od chwili wygaśnięcia prawa.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych - rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 56

Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba, że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską.

§ 57

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni ponadto w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wskazać

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o decyzji Rady Nadzorczej.
Zawiadomienie zwrócone po bezskutecznym czterokrotnym awizowaniu ma moc prawną doręczenia.

§ 51

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Zebraniu Przedstawicieli tego odwołania osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, o ile złożone zostało co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Zabrania Przedstawicieli odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

§ 52

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 53

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu, członek, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do opróżnienia lokalu i do przekazania go Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 54

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

- 2/ nieobjęcie domu w używanie w terminie wskazanym przez Zarząd,
- 3/ przedłużenie się postępowania spadkowego ponad okres roczny, jeżeli uniemożliwia to dokonanie rozliczenia i przewłaszczenie domu,
- 4/ inne przyczyny przewidziane w postanowieniach statutu.

SĄD REJONOWY
do m. st. Warszawy
Sąd Grodzki i Rejonowy
VIII Wydział Gospodki Prywatnej
ul. S. J. 12
00-916 WARSZAWA

§ 41

1. Zezwolenia na objęcie domu jednorodzinnego udziela Zarząd po zakończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego do wysokości wynikającej z rozliczenia.
2. Członek powinien objąć dom w używanie przed upływem 30 dni od daty otrzymania zezwolenia o którym mowa w ust. 1.
Niedotrzymanie tego terminu powoduje wygaśnięcie zezwolenia na objęcie domu w używanie i cofnięcie przydziału.
W uzasadnionych przypadkach, Zarząd na wniosek zainteresowanego członka, złożony w terminie 21 dni od daty otrzymania przez niego zezwolenia na objęcie domu w używanie, może przedłużyć termin objęcia domu.

§ 42

1. Członek, który objął dom w używanie może oddać go w najem, na zasadach określonych w postanowieniach statutu.
2. Do rozliczenia kosztów eksploatacji, używania domów jednorodzinnych oraz przestrzegania zasad porządku domowego, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu.

§ 43

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułów wkładów - Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.
3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością w częściach ułamkowych właścicieli domów jednorodzinnych.

5. Do chwili przewłaszczenia, członek Spółdzielni pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dom objęty przez niego w używanie - w okresie od dnia uzyskania zezwolenia na objęcie domu do ostatniego dnia miesiąca, w którym nastąpiło przewłaszczenie.

§ 44

Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów.

1'. Ustanie członkostwa.

§ 45

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka
- 2/ wykluczenia członka
- 3/ wykreślenia członka
- 4/ śmierci członka /ustania osoby prawnej/.

§ 46

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

§ 47

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współzycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
 - 1/ świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
 - 2/ poważne naruszenie podstawowych zasad współzycia społecznego,
 - 3/ uporczywe naruszanie postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 4/ nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a zwłaszcza nie wpłacenie wpisowego, udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, oraz

- S A D R E J O N O W
C 1 G 5 2 0 7 7
VII Wydział Gospodarki Elektroenergetycznej
00-916 W A K S Z A W
- opłat za używanie lokali /czynsze/, jak również innych należności - w wysokości określonej przez Zarząd,
5/ złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju lub porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu mieszkalnego /domu jednorodzinne/, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego - niezgodnie z jego przeznaczeniem,
6/ świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub narażające Spółdzielnię na straty.

§ 48

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
Dotyczy to m.in. nagannego postępowania osób, którym z uwagi na stan umysłu lub wiek nie można przypisać winy.
2. Podstawę wykreślenia może stanowić, w szczególności:
 - 1/ nie wpłacenie wpisowego, udziałów albo wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w wysokości i terminie określonym przez Zarząd,
 - 2/ długotrwałe /co najmniej przez okres 1 roku/ nie korzystanie z lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego - bez powiadomienia Spółdzielni o jego przyczynach,
 - 3/ odmowa przystąpienia do przewłaszczenia domu jednorodzinne w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 49

1. Wykluczenia albo wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu albo z własnej inicjatywy zwykłą większością głosów.
2. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia albo wykreślenia, Rada Nadzorcza powinna wezwać zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, jeżeli członek takiego pełnomocnika pisemnie ustanowił. Jeżeli członek albo jego pełnomocnik nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez ich wysłuchania.

§ 50

1. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji oraz podać tryb i termin wniesienia odwołania.