

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



Uchwalony w dniu 24.06.2026 r. Uchwałą 8/2026 Walnego Zgromadzenia – wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego(KRS 0000171829) Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia ..14.07.2026 r.

czerwiec 2026 r.

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „FENIX”, zwana dalej Spółdzielnią.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie :

- a) zarejestrowanego Statutu,
- b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017r., poz. 1560 z późn. zm.)
- c) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych 9 tj. Dz. U. 2013 r., poz 1222 z późn. zm.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Dąbrowa Górnicza ulica Al. Zwycięstwa 79.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Podstawową działalnością spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami (68.32.Z.)
3. Przedmiotem działalności drugorzędnej spółdzielni jest:
 - 1) a) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
 - b) uchylony
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 3) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 4) Udzielanie pomocy członkom w prowadzonej przez nich budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - 5) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 6) Ustanawianie na rzecz członków spółdzielni lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 7) Ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
 - 8) Prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, poprzez wejście w związki gospodarcze.
 - 9) Prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
 - 10) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
 - 11) Prowadzenie wykonawstwa własnego oraz działalność handlowej, usługowej i szkoleniowej.
 - 12) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia.
 - 13) Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ I. Prawa i obowiązki członków

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ ekspektatywą własności”

Jeżeli nabycie spółdzielczego prawa do lokalu nastąpiło przed 09.09.2017 r. posiadacz takiego prawa staje się członkiem spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, osoby o których mowa powyżej mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
5. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz osoba będąca najemcą tzw. lokalu zakładowego jeżeli była uprawniona do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia przez spółdzielnię

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właścicieli lokali i najemców tzw. lokalu zakładowego, o którym mowa z §4 pkt. 5 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni o którym mowa w art.2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, PESEL i stan cywilny a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę, NIP, siedzibę oraz oznaczenie rejestru w którym osoba prawna jest wpisana wraz z numerem wpisu.

2. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie.

3. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym.

4. uchylony

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi- ich nazwę i siedzibę) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 09.09.2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Rejestr członków może zawierać również dane o wysokości zadłużenia z tytułu należnych spółdzielni opłat za użytkowanie i posiadanie lokali w jej zasobach – zasady udostępniania do wglądu tych danych określa Regulamin zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

6. Osoby które uzyskały członkostwo od 09 .09.2017 r. nie wnoszą wpisowego i udziału

§ 6

Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
2. Zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy
3. Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu . Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na w/w zgromadzeniu.
4. Prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwoływania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz otrzymania w sposób określony w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia.
5. uchylony
6. Przeglądania i otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni oraz protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych

z osobami trzecimi zgodnie z Regulaminem zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni jak również prawo przeglądania rejestru członków

Koszty sporządzania odpisów i kopii udostępnianych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.

7. Prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
8. Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał w sprawach między Członkiem, a Spółdzielnią.
9. Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
10. Do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności
11. Prawo żądania przekształcenia posiadanego prawa do zajmowanego lokalu w prawo odrębnej własności zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 7

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni.
2. Zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie w terminie nie dłuższym niż 30 dni o zmianie danych, zawartych w deklaracji członkowskiej lub innych dokumentach potwierdzających prawo do lokalu
3. W pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 99 i następnymi statutu Spółdzielni oraz art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również koszty związane z utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
4. Uiszczać terminowo wymagane należności.
5. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
6. Przestrzegać Regulaminu porządku domowego.
7. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
8. Dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych
9. Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia (również jego części), oraz informować na bieżąco o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkujących w lokalu lub korzystających z lokalu.
10. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych, przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
11. Wnieść należne wkłady.
12. Udostępniać Spółdzielni dane niezbędne do prawidłowej obsługi i wykonywania zarządu lokalami, rozliczeń z tego tytułu, windykacji, a także w celach analitycznych i archiwalnych

§ 8

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek :

1. wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą tzw. lokalu zakładowego
2. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej
3. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni
4. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu

§ 9

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lub najemcą tzw. lokalu zakładowego, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa może być skrócony na pisemny wniosek członka za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą :

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

- d) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- e) rozwiązywania umowy o budowę lokalu

§ 11- uchylony

§ 12- uchylony

§ 13

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną będącą członkiem spółdzielni - ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

ROZDZIAŁ 2. Wpisowe i udziały

§ 14

1. Osoby które przy nabywaniu członkostwa wniosły do Spółdzielni udziały, w przypadku ustania członkostwa mają roszczenie o zwrot wniesionych kwot.
2. Spółdzielnia należne udziały wypłaci na pisemny wniosek uprawnionych, przelewem na wskazane konto lub przekazem pocztowym po potrąceniu kosztów manipulacyjnych związanych z tą operacją w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym członek wystąpił z żądaniem.
Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
3. Roszczenie o wypłatę udziału ulega przedawnieniu z upływem trzech lat od daty ustania członkostwa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 15 - uchylony

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni i odwołanie członków organów dokonywane są w głosowaniu tajnym.
Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci w ilości nie większej od liczby wolnych miejsc w składzie organu, którzy otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów.
Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków organu do którego odbywają się wybory, o wyborze do organu decyduje losowanie przeprowadzone przez komisję skrutacyjną, a w przypadku walnego odbytego w częściach kolegium o którym mowa w § 24.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw i wstrzymujące się.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów oraz Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 1. Walne Zgromadzenie

§ 17

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
1^a Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach jeżeli ilość członków Spółdzielni przekroczy 500 osób. Ilość części Walnego Zgromadzenia oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych jego części określa każdorazowo Rada Nadzorcza. Postanowienia statutu dotyczące zasad obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie obowiązują w jednakowy sposób wszystkie części Walnego Zgromadzenia.
2. uchylony
3. uchylony
4. uchylony
5. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni goście.



6. uchylony.
7. Każdy członek ma jeden głos.
Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego określonej części osobiście albo przez pełnomocnika.
8. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu lub jego części
9. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek tej samej spółdzielni.

Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust.10 pkt 1 Statutu. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.

11. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w § 17 ust. 10 Statutu, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
13. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej, Zarządu oraz na przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
14. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu lub w jego określonej części przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

1. Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie łączenia, podziału i likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
10. Uchwalanie zmian Statutu.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
12. Wybór członków Rady Nadzorczej, delegatów na Zjazd Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego do którego należy Spółdzielnia.
13. uchylony

§ 19

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków, nie mniej jednak jak dziesięciu członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, w wypadkach wskazanych w ust.3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym zrzesza się Spółdzielnia lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw i projektów uchwał w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed dniem

- posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu członków na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni
 9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na zewnętrznej tablicy informacyjnej

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się wszystkich członków spółdzielni oraz Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo zapoznać się z wyłożonymi sprawozdaniami i projektami uchwał. Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez włożenie pisemnej informacji do euro-skrzynek przypisanych do lokali członków zamieszkałych bądź użytkujących lokale na terenie Spółdzielni oraz członkom, którzy podali inny (nie na terenie Spółdzielni) adres do korespondencji za pośrednictwem poczty, listem zwykłym.
2. uchylony
3. uchylony

§ 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu za wyjątkiem: uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu Spółdzielni, łączenia Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej, gdzie dla ważności uchwały wymagana jest zgoda $\frac{2}{3}$ ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu oraz uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni gdzie do podjęcia uchwały wymagana jest zgoda $\frac{3}{4}$ ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni. Na żądanie co najmniej $\frac{1}{3}$ liczby członków obecnych na zebraniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu
3. Uchwała sprzeczna z obowiązującymi przepisami jest nieważna

§ 23

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru prezydium zebrania w składzie:
 - Przewodniczący
 - SekretarzPrzewodniczący Zebrania poddaje pod głosowanie proponowany porządek obrad. Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona:
 - 1) 2 – osobową komisję skrutacyjno – mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności mandatów członków i ich pełnomocników, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
 - 2) 2- osobową komisję wnioskową dla uporządkowania pod względem formalnym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.



- 3¹. a) głosowanie jawne na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przez podniesienie mandatu otrzymanego przez członka lub jego pełnomocnika przy wejściu na zebranie
- b) głosowanie tajne odbywa się za pomocą kart do głosowania wydanych członkom lub ich pełnomocnikom przez komisję skrutacyjno-mandatową przed głosowaniem
- c) członek lub jego pełnomocnik opuszczający Walne Zgromadzenie przed zakończeniem obrad zobowiązany jest do zwrotu mandatu komisji skrutacyjno-mandatowej
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia
 5. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu
 6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
 7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
 8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje wnioski i projekty uchwał.
 9. Przedstawione projekty uchwał Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
 10. Sprawy nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
 11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. W przypadku Walnego Zgromadzenia odbytego w częściach dodatkowo w terminie siedmiu dni od odbycia ostatniej części, Kolegium w którego skład wchodzi przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sporządza protokół z sumowania wyników głosowań z poszczególnych części i następnie ustalenia które uchwały zostały przyjęte a które nie zostały przyjęte.
2. Protokoły są jawne dla członków, przedstawicieli, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

ROZDZIAŁ 2. Rada Nadzorcza

§ 25

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat, licząc od powołania Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu do kolejnych wyborów przez Walne Zgromadzenie.
2. uchylony
3. Kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej mogą wyłącznie członkowie spółdzielni, a w przypadku gdy członkiem spółdzielni jest osoba prawna wskazane przez nią osoby fizyczne. Liczba kandydatów przy wyborach nie może być ograniczona. Osoby kandydujące muszą złożyć pisemne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie. Kandydatem nie może być członek nie wywiązujący się z obowiązków wobec spółdzielni –terminowe wnoszenie opłat, oraz członek będący jednocześnie pracownikiem Spółdzielni.
- 3¹. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom spółdzielni nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części na którym odbywać się będą wybory. Zgłoszenie kandydata dokonuje się na piśmie z podaniem imienia, nazwiska i adresu kandydata oraz imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających. Zgłoszenie kandydata winno być poparte przez minimum 5 członków spółdzielni. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata, wyrażające zgodę na kandydowanie. Zarząd spółdzielni sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w kolejności alfabetycznej.
4. Głosowanie odbywa się na kartach wyborczych na których umieszczono dane wszystkich kandydatów.
5. Głosowanie następuje przez skreślenie na karcie wyborczej kandydatów, na których głosujący nie oddaje głosu.
6. Głos uznaje się za nieważny, jeżeli na karcie wyborczej pozostawiono nie skreśloną większą ilość osób kandydujących do ilości wolnych miejsc w składzie rady nadzorczej, a także jeżeli karta do głosowania została przekreślona lub zniszczona.
7. Za wybrane do Rady Nadzorczej uznaje się te osoby, w ilości nie większej od liczby wolnych miejsc w składzie rady nadzorczej, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 16 pkt. 3 statutu

§ 26

1. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w miejsce członka Rady Nadzorczej który utracił mandat lub którego mandat wygaś dokonyuje się w drodze wyborów uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja członka który uzupełnił skład Rady wygasa z upływem kadencji całej Rady Nadzorczej
 2. Rada powołuje Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący
 - 2) Sekretarz
 - 3) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.

§ 27

1. Rada Nadzorcza. sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni
2. Do działań Rady Nadzorczej zgodnie z przepisami należy:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości;
 - składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady za okres sprawozdawczy;
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków, między innymi w zakresie ich interesu i korzyści wynikających z przynależności do zrzeszenia członków jakim jest Spółdzielnia;
 - formułowanie na podstawie protokołu lustracji wniosków w celu ich przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i postulatów organów Spółdzielni i jej członków;
 - rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - uchwalanie planu gospodarczego oraz programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - uchwalanie na wniosek Zarządu struktury organizacyjnej spółdzielni rozumianej jako organizacja gospodarcza;
 - podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy
 - określenie liczby członków zarządu
 - podejmowanie uchwał niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołanie niezwłocznie Walnego Zgromadzenia w przypadku zawieszenia członka Zarządu z powodu jego działalności sprzecznej z przepisami prawa i Statutu;
 - zwoływanie Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 39 i art.56 § 4 oraz art. 130 § 2 - ustawy Prawo Spółdzielcze;
 - wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego;
 - uchwalanie regulaminów zastrzeżonych w Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej.
 - nawiązywanie zgodnie z art. 52 ustawy Prawo Spółdzielcze stosunku pracy z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni;
 - ustalenie zakresu czynności dla poszczególnych członków Zarządu;
 - podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;
 - reprezentowanie Spółdzielni jeżeli zgodnie z art. 42 § 6 ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd zaskarżył uchwałę Walnego Zgromadzenia;
 - zawieranie umowy z likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zgodnie z art. 118 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze;
 - uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz zebraniach Zarządu
3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji w wysokości 25 % aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.

Za nieusprawiedliwioną nieobecność członka Rady Nadzorczej na jej posiedzeniu lub posiedzeniu komisji Rady w danym miesiącu, należne wynagrodzenie obniża się proporcjonalnie – uwzględniając stosunek ilości nieobecności członka w posiedzeniach do wszystkich posiedzeń zwołanych w danym miesiącu

Wynagrodzenie nie przysługuje za ten miesiąc, w którym członek Rady Nadzorczej nie był obecny na żadnym



z formalnie zwołanych posiedzeń z powodów nieusprawiedliwionych.

O usprawiedliwieniu lub nie usprawiedliwieniu nieobecności członka Rady Nadzorczej na jej posiedzeniu decyduje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

ROZDZIAŁ 3. Zarząd

§ 28

1. Zarząd składa się z 1 do 3 członków, w tym Prezesa. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy- w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 29

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 1¹. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
- 1². oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
- 1³. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy - oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu, bądź dwie osoby przez niego do tego upoważnione (pełnomocnicy).
2. Prezes Zarządu lub upoważniona przez niego osoba nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy z pracownikami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3¹. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 29¹

1. uchylony
2. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.
3. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków)zarządu.
4. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ 4. Zebranie Grup Członkowskich – uchyla się ze względu na likwidację Z.G.Cz.

§ 30- uchylony

§ 31- uchylony

§ 32- uchylony

§ 33- uchylony

§ 34- uchylony

§ 35- uchylony

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 36

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały .

2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia, które powinny być rozpatrzone nie później, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 m-cy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 37

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 36.

ZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 38

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 39

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są :
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego wnoszonego przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy :
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych
 - 2) fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
 - 3') uchylony
 - 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
 - 5) Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ustępie 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem Regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych uchwalanego przez Zarząd
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 40

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy
3. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują odpowiednie przepisy ustawy: O Spółdzielniach Mieszkaniowych; Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.



§ 41

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. PRAWO DO LOKALU

§ 42

1. Lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w dziale I niniejszego rozdziału mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru tych lokali.
2. W lokalu mieszkalnym osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniała korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności uprawniona osoba powinna powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem – na co najmniej 14 dni - i uzyskać zgodę Zarządu na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
3. Wykorzystanie lokali mieszkalnych na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia przez osoby posiadające prawa do tych lokali podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania, w przypadku gdy prowadzona przez niego działalność przysparza Spółdzielni dodatkowych wydatków (z tytułu sprzątnięcia, wywozu śmieci itp.).
4. Zasady użytkowania lokali w Spółdzielni oraz zasady porządku i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 43

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać, osobie na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie takiego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. a) Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
b) Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. uchylony
9. uchylony
10. uchylony.
11. uchylony

§ 44

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto inne postanowienia wymienione w art.10 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o nabycie lokalu lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o jego nabycie lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 45

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 44 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoby, o których mowa w ust 1 stają się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 44
5. uchylony

§ 46

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 47

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. uchylono
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 48

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust. 1 uosm.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 49

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przysługującym im praw do lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. uchylony
3. uchylony

§ 50

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

§ 51

1. 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. 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. uchylony

§ 52

1. W wypadku ustania członkostwa jednego z współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 51 stosuje się odpowiednio

§ 53

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 54

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepisy art.16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 55

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Kosztami postępowania spadkowego zostaną obciążeni spadkobiercy w częściach w jakich przypadł im spadek. Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio w razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie.

§ 56

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

§ 57

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni której któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części lub całości przydzielonego lokalu nie



wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Osoby te obowiązane są jednak niezwłocznie powiadomić spółdzielnię o tej czynności na piśmie.

2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 58

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego

§ 59- uchylony

§ 60- uchylony

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU LUB DOMU JEDNORODZINNEGO.

§ 61

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto inne postanowienia wymienione w art.18 ustawy z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami

§ 62

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61, powstaje ekspektatywa własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §61 lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 61 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 61 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 61 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
Na żądanie osoby o której mowa w § 61 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 61, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65

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

§ 66

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem pkt.1

§ 67

W zakresie nie uregulowanym w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

Do prawa do domu jednorodzinnego powyższe przepisy od §66 do §67 stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 68

Osoby które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego o prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z zawartą umową i postanowieniami statutu.

§ 69

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych / umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu/ lub z innych środków.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o jego nabycie jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. uchylony
3. uchylony

§ 70

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wysokości kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 71

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z zainteresowanymi osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nich zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 72

Wnoszenie wkładu może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba zawierająca umowę ze spółdzielnią ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 73

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część

zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu i zaległe opłaty z tytułu użytkowania lokalu

2. Rozliczenia o których mowa w ust. 1 dokonuje się według stanu z dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego ustalonego na podstawie wartości rynkowej lokalu, jest zbywalne i podlega egzekucji. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie tego lokalu
4. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną zgodnie z ust. 1, w terminie 1 miesiąca od daty wniesienia przez nowego nabywcę pełnej wylicytowanej kwoty.

§ 74

1. uchylony
2. uchylony

§ 75

1. W razie rozwiązania umowy, przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie z którą była zawarta ta umowa wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część w nominale.
2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w przypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 1 miesiąca od daty wniesienia przez nowego nabywcę pełnej kwoty wkładu mieszkaniowego lub jego wymaganej części.

§ 76

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości należnej osobie o której mowa w § 75 ust. 1 Statutu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 77

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek lub nabywca jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Uchylony
4. Uchylony

§ 78

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 79

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z osobami ubiegającymi się o ich nabycie wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez nich zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 80

Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę ubiegającą się o nabycie lokalu może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.



§ 81

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o nabycie lokalu lub Spółdzielnię, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany w nominale, albo w nominale jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 1 miesiąca od daty wniesienia przez nowego nabywcę pełnej kwoty wkładu budowlanego lub jego części.
- 3.

§ 82

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 81 ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 83

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

§ 84

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części 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. Spółdzielnia zobowiązana jest do wypłaty w/w należności z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i wpłaceniu wylicytowanej kwoty przez licytanta.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie tego lokalu.
3. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką prawo to nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Uzyskane w ten sposób prawo spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w pkt. 1 i 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane według wartości rynkowej lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu - na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka pod warunkiem przejścia przez nich obowiązku dalszej spłaty.

§ 85

1. uchylony
2. uchylony

§ 86

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoba której przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia i opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy, od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 87

1. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części lub o wypłatę wartości rynkowej lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia i opuszczenia lokalu przez osobę której przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa do lokalu w drodze przetargu i wniesieniu wylicytowanej kwoty przez licytanta.



2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. W przypadku braku ofert na dany lokal w dwóch kolejnych przetargach, stawiając ten lokal do przetargu po raz trzeci Zarząd może po powiadomieniu zainteresowanego mającego roszczenie o zwrot wkładu obniżyć cenę za 1m² o 10%. Jeżeli w dalszym ciągu nie można znaleźć nabywcy cenę wywoławczą można obniżyć o kolejne 10% również powiadamiając o tym fakcie zainteresowanych.
4. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego wniesioną część w terminie 1 miesiąca od daty wniesienia przez nowego nabywcę pełnej kwoty wkładu

§ 88

Spółdzielnia potrąca:

- z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
 - z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 89

1. uchylony
2. uchylony

DZIAŁ III. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 90

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:
 - 1) uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi więcej niż jeden budynek po uregulowaniu stanu prawnego względem wszystkich tych nieruchomości,
 - 2) określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości poprzez podjęcie ostatecznych uchwał, o których mowa w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Wniosek o realizację roszczenia z niniejszego działu winien być złożony w formie pisemnej do Spółdzielni, a ponadto zawierać:
 - 1) Imię, nazwisko, PESEL, imiona rodziców wnioskodawcy, adres stałego zameldowania, adres do korespondencji, oraz rodzaj, serię i numer dokumentu tożsamości. Jeżeli wniosek składany jest przez małżonków winien zawierać dane obojga małżonków.
 - 2) Jeżeli wniosek składa osoba prawna winien on zawierać dokładne określenie nazwy osoby prawnej, jej siedzibę, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
 - 3) Określenie prawa do lokalu podlegającego przekształceniu oraz jego położenie.
 - 4) Podpis wnioskodawcy;
 - a) Jeżeli wnioskodawcą jest osoba nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy upoważniony w myśl Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego do reprezentacji takiej osoby przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem tej osoby. W powyższych przypadkach do wniosku załączyć należy prawomocne postanowienie sądu zezwalające na dokonanie takiej czynności odnośnie majątku osoby o której mowa wyżej.
 - b) Za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentowania.

Wnioski rozpatruje i realizuje Zarząd Spółdzielni niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia, zawiadamiając uprawnionego lub uprawnionych o podjętej decyzji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.

3. W zawiadomieniu o uznaniu roszczenia za uzasadnione wskazuje się rozmiar oraz zakres ciężarów jakie winni ponieść ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem o przekształcenie a także sposób i termin ich realizacji.
4. W przypadku odmowy uznania roszczenia zawiadomienie powinno zawierać zwięzłe przyczyny jego nieuwzględnienia. Do postępowania odwoławczego w przedmiocie odmowy uznania roszczenia stosuje się odpowiednio postanowienia § 36 statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.



5. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.
6. Spółdzielnia zawiadamia osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu o czasie i miejscu zawarcia stosownego aktu notarialnego, po stwierdzeniu wypełnienia obowiązków o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
7. uchylony

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 91

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych po dokonaniu przez niego spłaty należności wynikających z przepisów obowiązujących w dacie przekształcenia
2. uchylony
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu

§ 92

pkt. 1 i 2 uchylone

§ 93

Kwoty o których mowa w § 91 pkt. 1 członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie jednego miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu. Koszty, o których mowa w § 91 pkt. 3 członek wnosi bezpośrednio w dniu podpisania umowy w biurze notarialnym.

§ 94

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

§ 95 (uchylony)

§ 96

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku, który został wybudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

ROZDZIAŁ 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 97

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębna własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu
4. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat o których mowa w pkt. 1 i 2

§ 98

Kwoty, o których mowa w § 97 ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię osoba na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed podpisaniem umowy, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia powiadomienia jej o warunkach przeniesienia własności lokalu. Koszty o których mowa § 97 ust. 2 uprawniona osoba zobowiązana jest pokryć w dniu zawarcia umowy w biurze notarialnym.

DZIAŁ IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 99

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - c) działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - d) uchylony
 - e) funduszem remontowym
 - f) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - c) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem pkt. 7 i 8
 - d) funduszem remontowym
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - d) funduszem remontowym
 - e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię
 - f) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu
 - d) funduszem remontowym
5. Najemcy lokali mieszkalnych członkowie są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowane lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
 - c) działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - d) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułówNajemcy lokali mieszkalnych nie członkowie i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowane lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
- 5¹ Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego zobowiązane są do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie które odpowiada wysokości czynszu i innych opłat jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu



najmu lokalu. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionych strat.

6. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.
7. Pożytki i inne przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 100

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 99 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między poniesionymi kosztami i naliczonymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 101

1. Opłaty, o których mowa w § 99 ; 100 , powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Datą zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w trybie i terminach wynikających z obowiązujących przepisów
3. Członkowie Spółdzielni ,osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
Członkowie Spółdzielni ,osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni nie mogą samodzielnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera począwszy od następnego dnia po terminie płatności odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki .
- 4¹ Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorczą. Rada Nadzorczą może również podjąć decyzję o częściowym lub całkowitym odstąpieniu od ich naliczenia.
5. Za opłaty o których mowa w § 99 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni , właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali , osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu-odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu

DZIAŁ V. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 102

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni oraz członków i właścicieli lokali określa regulamin. uchwalony przez Radę Nadzorczą
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób zamieszkałych w lokalu obciążają członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego,
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji znajdujących się w tym lokalu.

§ 103

1. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Jeżeli Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także gdy sytuacja tego wymaga – Straży Pożarnej.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających lokatora.

DZIAŁ VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 104

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i przejmującym lokal.
4. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek przejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

DZIAŁ VII. ZAMIANY

§ 105

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany lokali między sobą, jak również członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta zamienianych lokali.
3. Zamiana mieszkań na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Uregulowania zawarte w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu dotyczą również domów jednorodzinnych i lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży.

§ 106

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje uzasadnione wnioski o zamianę mieszkań.
2. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
3. Za przeprowadzenie zamiany mieszkań Spółdzielnia pobiera od składających wnioski jednorazową opłatę ustaloną w wysokości po 0,5% wartości zamienianego mieszkania w Spółdzielni.

§ 107

1. Zamiany mieszkań dokonywane są w drodze umów, które stają się prawomocne dopiero po dokonaniu rozliczenia zobowiązań finansowych ciążyących na danym lokalu, spełnieniu przez osobę która uzyskała lokal w drodze zamiany warunków wynikających z postanowień statutu.
2. Spółdzielnia nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu zawartych umów o zamianie lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku gdy członek zalegający z zapłatą czynszu dokonuje dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może odstąpić od pobierania opłaty o której mowa w § 106 ust. 3.

DZIAŁ VIII. NAJEM LOKALI

§108

1. Najemcami lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Zarząd Spółdzielni wynajmuje lokale w myśl ust. 1 niniejszego § po uwiarygodnieniu przez najemcę swojego stanu majątkowego gwarantującego płynne regulowanie należności czynszu.

§ 109

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Na pisemny wniosek najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia może zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu wynikającego z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu
Wysokość wkładu budowlanego wnoszonego przez w/w najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców
 - spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu (opłat wynikłych z użytkowania lokalu)

Prawo złożenia wniosku, o którym mowa powyżej przysługuje osobie, która była najemcą lokalu zakładowego w dacie przejęcia go przez spółdzielnię.

Koszty określenia wartości rynkowej lokalu wraz z innymi kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującym prawem na uzyskanie wymaganych dokumentów, wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 110

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości ustalonej przez Zarząd
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu wierzytelności Spółdzielni. W przypadku nabycia przez najemcę własności zajmowanego lokalu kaucja zaliczana jest na poczet należnych Spółdzielni kwot związanych z nabyciem lokalu przez najemcę

§ 111

1. Skreśla się
2. Skreśla się
3. Skreśla się

§ 112

1. Najemca obowiązany jest bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także gdy sytuacja tego wymaga – Straży Pożarnej.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających lokatora.

§ 113

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują aktualne przepisy prawne normujące to zagadnienie.

DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 114

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny (wolny w sensie prawnym) jest przez Spółdzielnię zbywany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu lub wynajmowany w trybie przetargu. Decyzję w sprawie zbycia lub wynajmu danego lokalu podejmuje Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni w terminie do trzech miesięcy od dnia opróżnienia i przekazania lokalu spółdzielni. Przetarg przeprowadza się jako przetarg nieograniczony.
Zarząd podaje wartość rynkową lokalu w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku ofert na dany lokal w kolejnych dwóch przetargach, upoważnia się Zarząd do ustalenia niższej wartości rynkowej lokalu niż ustalona pierwotnie. W trzecim przetargu wartość ta nie może być jednak niższa od 90% tej wartości. Jeżeli trzeci przetarg zakończy się wynikiem negatywnym wartość rynkową lokalu w kolejnym przetargu można ustalić w wysokości nie niższej niż 80% wartości pierwotnej.
Informację o przetargu wywieszane są na tablicach informacyjnych spółdzielni co najmniej 15 dni przed jego terminem. Informacja o przetargu może być również publikowana w prasie lokalnej oraz umieszczana na stronie internetowej spółdzielni.

W przypadku braku oferentów w trzech kolejnych przetargach Zarząd może zaoferować lokal z wolnej ręki lub zlecić jego sprzedaż pośrednikowi trudniącemu się obrotem nieruchomości.

Szczegółowe warunki zbywania lub wynajmowania lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

2. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu o którym mowa w § 96 statutu.
3. uchylony

§ 115

1. Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 26.11.1993 r. roku
Wprowadzono zmiany dnia 19.06.2002 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający wprowadzone zmiany
Wprowadzono zmiany dnia 17.06.2003 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany – uchwała Z.P.CZ. Nr 6/2003
Wprowadzono zmiany dnia 21.06.2006 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany – uchwała Z.P.Cz 9/2006
Wprowadzono zmiany dnia 15.11.2007 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany – uchwała Z.P.Cz 1/2007
Wprowadzono zmiany dnia 08.06.2010 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- uchwała Walnego Zgromadzenia nr 6/2010
Wprowadzono zmiany dnia 18.06.2013 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2013
Wprowadzono zmiany dnia 30.06.2014 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2014
Wprowadzono zmiany dnia 23.06.2016 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 7/2016
Wprowadzono zmiany dnia 14.06.2018 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 6/2018
Wprowadzono zmiany dnia 14.06.2023 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 6/2023
Wprowadzono zmiany dnia 24.06.2026 r. i zatwierdzono jednolity tekst Statutu uwzględniający te zmiany- Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 8/2026
2. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
3. W sprawach nie unormowanych niniejszym statutom obowiązują przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Cezary Gawol

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Grzegorz Gortalski

Sygnatura sprawy: KA.VIII NS-REJ.KRS/023282/26/819

Postanowienie

Dnia:2026-07-14 r.

SĄD REJONOWY KATOWICE - WSCHÓD W KATOWICACH, VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: REFERENDARZ SĄDU REJONOWEGO ANDRZEJ CZECHOWSKI

po rozpoznaniu w dniu:2026-07-14 r. W KATOWICACH

na posiedzeniu NIEJAWNYM
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "FENIX"
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "FENIX", DĄBROWA GÓRNICZA
o numerze KRS: 0000171829

postanawia:

I.
Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.
wpisać pola

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	24.06.2026, UCHWAŁA NR 8/2026 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI. ZMIENIONO PAR. 5 PKT. 1; PAR. 5 PKT. 2; PAR. 5 PKT. 3; PAR. 14 PKT. 2; PAR. 17 UST. 9; PAR. 17 UST. 10, PAR. 17 UST. 11; PAR. 17 UST. 12; PAR. 17 UST.13; PAR. 17 UST.14. ZATWIERDZONO JEDNOLITY TEKST STATUTU UWZGLĘDNIAJĄCY WW. ZMIANY.
---	---