



KOPIA

217. j. winy
do akt.
K 27.08.18v

**STATUT
ROMINCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GOŁDAPU**



Gołdap czerwiec 2018

U

(1)

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
II. CZŁONKOWIE	8
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	10
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	13
Va. ZASADY WNIOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	14
ZASADY OGÓLNE	14
A. WKŁADY MIESZKANIOWE	16
B. WKŁADY BUDOWLANE	17
C. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	18
VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU	22
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	23
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	27
ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	31
NAJEM LOKALI I GARAŻY	34
VII. ZAMIANA MIESZKAŃ	35
VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	36
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	38
PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU	39
ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKOM	42
IX. USTANIE CZŁONKOSTWA	43
X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	44
XI. ORGANYS PÓŁDZIELNI	49
WALNE ZGROMADZENIE	50
RADA NADZORCZA	55
XI ZARZĄD	61
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	63
XIII. PRZEPISY KOŃCOWE	64


 ZA ZGODNOŚĆ
 Olsztyn, dn. 2018-08-29
 200...
 SEKRETARZ SĄDU
 Marzena Truszkowska

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę - Romincka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gołdapi, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gołdap.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nieruchomościami. Ponadto celem może być prowadzenie działalności inwestycyjnej na zasadach developerskich.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu /w tym garaże/, 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 budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu /w tym garaże/,
6. prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w tym m.in. prowadzenie działalności turystyczno-wypoczynkowej, rekreacyjnej, itp., oraz budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży praw do lokali wraz z udziałem w gruncie na zasadach developerskich.

ZA ZGODNOŚĆ

2018-08-29

Olsztyn, dn.

SEKRETYARZ SĄDU



SEKRETYARZ SĄDOWY

Magdalena Łoszkowska

§ 5.

Do realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Spółdzielnia może:

KOPIA

1. prowadzić działalność inwestycyjną,
2. zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
3. prowadzić działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną,
4. zaciągać kredyty na realizację budownictwa mieszkaniowego zgodnie z zawartą umową kredytową i obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
5. przejmować niestanowiące jej własności budynki w administrację **w tym Wspólnoty Mieszkaniowe i inne mienie,**
6. zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem/współwłaścicielami/ tej nieruchomości,
7. ubiegać się i przyjmować dotacje, środki pomocowe, środki z Unii Europejskiej i innych funduszy czy organizacji itp.
8. prowadzić działalność produkcyjną, usługową, handlową, doradczą,
9. sprzedawać ciepło c. o. i ciepłą wodę użytkową,

§ 6.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy - prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 7.

1. Spółdzielnia może przystępować i być członkiem związku rewizyjnego, innych związków spółdzielczych, organizacji społecznych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do podmiotów gospodarczych, w tym stowarzyszeń i fundacji.



KOPIA

§ 8.

Spółdzielnia współpracuje z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi oraz organami samorządowymi. Spółdzielnia może tworzyć oraz przystępować do spółek prawa handlowego, do spółek osób prawnych, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania nieruchomościami.

REJONOWY ZGODNOŚĆ
2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU
SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Tuszkowska

KOPIA



II. CZŁONKOWIE

§ 9.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub będąca założycielem spółdzielni;

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć Zarządowi i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :

- a. imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
- b. numer PESEL,
- c. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
- d. dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, które służą do niezbędne do kontaktu.

KOPIA

6. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
8. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
9. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie, o którym mowa w ust. 8, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
10. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
12. Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§ 10.

Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut, stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu. Przystępujący do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z mocy przepisów prawa.



III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

KOPIA

§ 11.

Członkowi Spółdzielni przysługują prawa przewidziane w przepisach prawa oraz niniejszego statutu, w szczególności:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zasadami ustalonymi w Statucie,
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania dokumentów tj. odpisu Statutu, regulaminów oraz kopii uchwał Organów Spółdzielni i protokołów obrad Organów Spółdzielni, za wyjątkiem dokumentów dotyczących konkretnych osób zawierających ich dane osobowe - na zasadach określonych w pkt. 7,
- 7) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile to nie naruszy przepisów o przetwarzaniu danych osobowych oraz zasady poufności; wydanie odpisów dokumentów, za wyjątkiem Statutu i regulaminów następuje za wniesieniem odpłatności wg zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni /np. pralnie, suszarnie/, zgodnie z wewnętrznymi przepisami obowiązującymi w Spółdzielni,
- 11) prawo do wskazania osoby, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci wypłacić udziały.



KOPIA

§ 12.

ZA ZGODNOŚĆ

2018-08-29
Olsztyn, dn. 200...
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Krzysztof Truszkowski

- Członek jest obowiązany:
- 1) (skreślony)
 - 2) przestrzegać postanowień statutowych, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) dbać o dobro, rozwój Spółdzielni oraz poszanowania jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
 - 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
 - 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz przyjętych na jego podstawie regulaminów i uchwał,
 - 6) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
 - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 8) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacji i kosztów utrzymania w terminach określonych w Statucie,
 - 9) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie,
 - 10) przestrzegać przepisów regulaminu używania lokali i porządku domowego,
 - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie innym,
 - 12) ponieść koszty związane ze scalaniem, podziałem nieruchomości czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów,
 - 13) w przypadku prowadzenia w zajmowanym lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej za zgodą Spółdzielni - członek jest zobowiązany do ponoszenia zwiększonych kosztów eksploatacji,
 - 14) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to potrzebne do doraźnego przeglądu stanu wyposażenie lokalu, przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii lub sprawdzenia ewentualnych zagrożeń związanych z korzystaniem z lokalu i eksploatacji budynku, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, albo o ile jest to potrzebne do zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub

KOPIA

osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,

15) informować w terminie 7 dni o każdej zmianie ilości osób zamieszkających w lokalu,

16) informować Spółdzielnię w terminie 14 dni od zajścia zdarzenia w zakresie zmiany miejsca zamieszkania lub zmiany adresu do doręczeń z zastrzeżeniem rygoru z § 13 ust. 7 Statutu.



IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13.

- 1) Pisemne wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1-go miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu 2-ech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
- 2) W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wymagających uchwały Zarządu, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
- 3) Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odpowiedź odwołującemu się od uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
- 4) Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
- 5) Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
- 6) Organ odwoławczy powinien rozpatrywać odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
- 7) W postępowaniu wewnątrz spółdzielczym pisma Spółdzielnia doręcza członkowi bezpośrednio lub listem poleconym ze skutkiem doręczenia na adres zamieszkiwania lub inny wskazany do doręczeń.

§14

(skreślony)

ZA ZGODNOŚĆ
2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU
M. OLSZTYNIE
REJONOWY
SEKRETARZ SĄDOWY
Elena Truszkowska



VA. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

KOPIA

ZASADY OGÓLNE

§ 15.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub 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.

§ 16.

1/ Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 15 dokonuje się w dwóch etapach:

1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,

2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2/ Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych i technicznych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:

a/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,

b/ określenie rodzajowe kosztów jako koszty danej inwestycji,

c/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich/,

d/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

ZA ZGODNOŚCIĄ
2018-08-29
Olsztyn, dn. 2000
SEKRETARZ SĄDU
REJONOWY
PIEŚTYNIE
SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

KOPIA

e/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania /np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi/,

f/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cen funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjność/.

3/ Szczegółowe zasady rozliczeń przedsięwzięć inwestycyjnych określi regulamin rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 15, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 18.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 19.

Wnoszenie wkładu przez członka może być rozłożone na raty. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.



A. WKŁADY MIESZKANIOWE**§ 20.**

Członek ubiegający 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 lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Każdy członek jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości nie mniejszej niż 10% aktualnej wartości lokalu. Zasady ustalania rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 21.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 22.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej - tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

ZA ZGODNOŚĆ
2018-08-29
dn. 200...
SEKRETARZ SĄDU



SECRETARY SĄDOWY
Marzena Truszkowska

B. WKŁADY BUDOWLANE

§ 23.

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. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 24.

Jeżeli umowa o budowie lokalu została rozwiązana przez ustanowieniem prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal. Zasady wniesienia wkładu budowlanego wypłacanego osobie uprawnionej określi umowa zawierana z następcą.

§ 25.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu następuje w drodze przetargu o wartości lokalu decyduje wynik postępowania przetargowego.



C. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**§ 26.**

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego nie wcześniej niż w terminie 14 dni po rozstrzygnięciu przetargowym i następującym po nim podpisaniu umowy z członkiem obejmującym dany lokal w trybie przetargu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem zastosowania art. 15 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

ZA ZGODNOŚĆ

2018-08-29

Olsztyn, dn. 200...

SEKRETARZ SĄDU



M. Truszkowska

§ 27.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego nie wcześniej niż w terminie 14 dni po rozstrzygnięciu przetargowym i następującym po nim podpisaniu umowy z członkiem obejmującym dany lokal w trybie przetargu.

§ 28.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wg wartości nominalnej wpłaty bez odsetek.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 29.

Jeśli umowa o budowę została zawarta przed ustanowieniem prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.



§ 30.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, wg wartości nominalnej wpłaty bez odsetek.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 31.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 32.

1. Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem w poczet poprzedniego nabywcy, w poczet członków zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
2. Umowa zbycia ekspektatywy lokali powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

ZA ZGODNOŚĆ
Dziś, dn. 2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU
REJONOWY
W OLSZTYNIE
REJONOWY
Marzena Truszkowska



§ 33.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu 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.

§ 34.

1. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej sobie uprawnionej, roszczenie wzajemne wobec członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni /np. koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, niespłaconego kredytu i odsetek oraz innych zobowiązań ciężących na danym lokalu/,
2. Roszczenie o wypłatę:
 - 1/ wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2/ równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, - nie wcześniej niż z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które od niego prawa swoje wywodzą.

§ 35.

W wypadku wypowiedzenia członkostwa przez osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zrealizowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, prawo to wygasa z momentem ustania członkostwa, a wkład mieszkaniowy podlega rozliczeniu nie wcześniej niż z chwilą wydania lokalu oraz na zasadach szczegółowo określonych regulaminem ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych dla członków użytkujących mieszkania spółdzielcze, zrealizowane z udziałem kredytu ze środków KFM. Wypłata wkładu mieszkaniowego nastąpi nie wcześniej niż w terminie 14 dni po podpisaniu umowy o ustanowienie prawa do danego lokalu z osobą go obejmującą.



VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

KOPIA

§ 36.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1/ ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,
- 2/ ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,
- 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność /współwłasność/ Spółdzielni,
- 4/ ustanawiać prawo odrębnej własności do garażu, przenosić prawo własności do domu jednorodzinnego, ustanawiać prawo użytkowania do miejsc postojowych.

§ 37.

Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§ 38.

(Skreślony)



SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 39.

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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stowarzyszenia mieszkaniowego *wspólniactwo 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 umowy między członkiem a Spółdzielnią. 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.

ZA ZGODNOŚĆ

2018-08-29
Olsztyn, dn. 2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU



§ 40.

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

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2/ określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 41.

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie 1-go roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nie procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia do Spółdzielni i zawarcie umowy.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowaną wg nominalnej wartości wpłaty wyliczonej od planowanej wartości lokalu zgodnie z zawartą umową.

ZA ZGODNOŚCIĄ
Olsztyn, dn. 2018-08-29, 200
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

§ 42.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 43.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 44.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 42 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach wskazanych w § 45 ust.2 czy w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 43 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 45.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

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

3. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

b) (skreślony)

4. Uchwałę, o której mowa w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

ZA ZGODNOŚCIĄ

2018-08-29

liczba, dn.

SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Arżena Pruszkowska

KOPIA

SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ZA ZGODNOŚĆ

2018 - 08 - 29

Ważny, dn. 2009

SEKRETARZ SĄDU



SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 46.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 47.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
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 też bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 48.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 49.

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.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone lub ustanowione w czasie trwania małżeństwa na rzecz małżonków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli

między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.

3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 50.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżonkom do czasu podziału majątku dorobkowego, majątkowe prawo własności do lokalu przysługuje na zasadach współwłasności byłym współmałżonkom, których obciążają solidarnie zobowiązania ciężące na lokalu niezależnie od zamieszkiwania w tym lokalu.

§ 51.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ust. 1¹, ust. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 52.

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.



3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteki.

Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia w drodze przetargu.

§ 53.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 17⁹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

2. (Skreślony)

§ 54.

(Skreślony)

§ 55.

1. (Skreślony)

2. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach

§ 56

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

§ 57.

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 58.

1. Do Spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w Statucie.

2. W wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, członek Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 88



ust. 1,3,5, i § 89 90 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa odniesioną do wartości zwaloryzowanej faktycznie wpłaconego wkładu budowlanego w wysokości, w trybie i w terminie ustalonym w Statucie przy odpowiednim zastosowaniu § 20, § 21, § 23, § 26, § 2827, § 35 34 Statutu.

6. Postanowienia Statutu regulujące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mają odpowiednie zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży.



KOPIA

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

§ 59.

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

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4/ określenie rodzaju, położenie i powierzchnia lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5/ do pokrywania zobowiązań związanych z budową a wskazanych w umowie.

§ 60

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 59, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobiercę i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 64 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie akt notarialnego.
4. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.



§ 61.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 59, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 62.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka 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 członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i domów jednorodzinnych i przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 63.

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



§ 64.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z wyjątkiem, gdy nabywcą prawa odrębnej własności jest osoba prawna, a Statut nie dopuszcza członkostwa osób prawnych.

§ 65.

Do istniejących praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności stosuje się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z zasadami określonymi w art. 52 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.



NAJEM LOKALI I GARAŻY

KOPIA

§ 66.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni oraz osobom prawnym.
3. O kolejności zawierania umów najmu decyduje kolejność zgłaszania ofert, przy czym pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
6. Dobór najemców lokali użytkowych i garaży następuje na zasadach i warunkach określonych regulaminem.
7. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kaucji na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
8. Tryb wynajmowania lokali i garaży, zasady i warunki zawierania umów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ZA ZGODNOŚĆ
Olsztyn, dn. 2018-08-20
SEKRETARZ SĄDU

SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska



KOPIA

VII. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 67.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże stanowiące i nie stanowiące własność Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
4. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a/ Zamiana cywilna,
 - b/ Zamiana spółdzielcza.
6. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, domu jednorodzinnego, oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
7. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł praw do lokalu stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody pod względem formalnym i merytorycznym. Zamiana dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali lub najmu lokalu.
8. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
9. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu /gminy/ wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

ZA ZGODNOŚĆ
Olsztyn, dn. 2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU
SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska



VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 68.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
 2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
 3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
 4. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego i najemca przed tym przejęciem miał zawartą umowę najmu z tym przedsiębiorstwem, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zobowiązań, w szczególności określonych w art. 48 ust. 1 i 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. (skreślony)
 6. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
 7. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali.
- szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69.

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.



KOPIA

§ 70.

1. Spółdzielnia powinna zgłosić gotowość do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.



PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 71.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1/ Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3/ Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, obciążających lokal zgodnie ze Statutem i ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych.

4/ Wpłaty, o których mowa w § 71 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.

5/ 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 tego lokalu.



PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 72.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu niżej określonych zobowiązań przed podpisaniem notarialnego przeniesienia własności lokalu:

1/ Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,

3/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajduje się lokal,

2. Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, obciążają wszelkie koszty wyodrębnienia lokalu.

§ 73. (Skreślony)



§ 74.

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają prawa powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 75.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do

domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. Z 2001 r. nr 124 poz. 1361 i nr 125 poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169 poz. 1387/.

§ 76.

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

§ 77.

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

1/ Jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

2/ W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

3/ Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów bądź też ich części i przyjęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

4/ Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

ZA ZGODNOŚCIĄ
2018-08-29
Olsztyn, dn.200...
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

**ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB
LOKALOWYCH CZŁONKOM**

§ 78.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:

- a/ Na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
- b/ Na zasadach najmu.

2. Spółdzielnia tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 powinna ustanawiać w drodze przetargu, chyba, że przyjęty w Spółdzielni regulamin przewidzi w tym zakresie wyjątki.

Tryb i zasady przetargu w celu ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 79.

O wyborze prawa do lokalu stawianego do przetargu oraz trybu postępowania przetargowego decyduje Zarząd Spółdzielni.



SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truskowska

KOPIA

5/ Członkowie, oprócz wkładu budowlanego obowiązani są pokryć koszt, przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.



ZA ZGODNOŚĆ
Olsztyn, dn. 2018.-08-29 2000...
SEKRETARZ SĄDU

SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

IX. USTANIE CZŁONKOSTWA

KOPIA

§ 80.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
4. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
5. rozwiązania umowy o budowę lokalu;

§ 81.

Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego i innych funduszy oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

§ 82.

(Skreślony)

§ 83.

(Skreślony)

§ 84.

(Skreślony)

§ 85.

(Skreślony)



X. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 86.

1. Przydzielone członkowi prawo do lokalu lub ustanowione prawo do lokalu może być wykorzystywane wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 87.

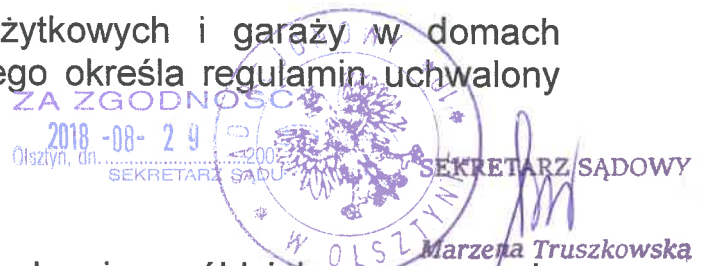
Zasady używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali uczestniczą w w/w wydatkach, zobowiązaniach oraz wnoszą opłaty tak jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem, że pożytki i inne przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię nie pomniejszają wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

1¹. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

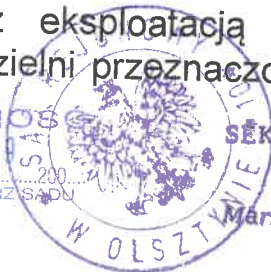
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



KOPIA

3. Koszty eksploatacji utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują szczególności koszty administrowania nieruchomością, podatki, koszty energii cieplej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody/, dostawy wady i odprowadzania ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:
 - 1/ Spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2/ Koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budowa zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1 albo 2.
- 6¹. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-6 solidarnie z członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1/ Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
8. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania

ZA ZGODNOŚĆ
2018-08-21
Olsztyn, dn. 200
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Marzenna Truszkowska

dla właścicieli nie będących członkami Spółdzielni będą ustalane na poziomie kosztów Spółdzielni. Odpowiednio tę zasadę stosuje się wobec członków Spółdzielni będących właścicielami lokali.

9. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni przy uwzględnieniu, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wyłącznie pomniejszają ustalone koszty zarządu w stosunku do członków Spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 89.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 88 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczanie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymanie danej nieruchomości w roku następnym.

4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a/ Ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 88 ust. 1-6¹ Statutu,

b/ Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn 2018-08-29 2001
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowski

§ 90.

1. Opłaty, o których mowa w § 88 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania tego lokalu następnemu członkowi lub Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 88, Spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki.
4. Członek i właściciel nie może potrącić swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 91.

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych i osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1/ Naprawy i wymianę podłóg, podsadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2/ Naprawy okien i drzwi,
- 3/ Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4/ Naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5/ Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6/ Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

1. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
2. 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.

ZA ZGODNOŚĆ
2018-08-29
Olsztyn, dn. 20...
SEKRETARZ SĄDOWY
SEKRETARZ SĄDOWY
W OLSZTYNIE
Krzyszna Truskowska



§ 92.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań, rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

Nakłady te nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

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 bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal.

4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 93.

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.



SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ZGODNOŚĆ
2018-08-29Olsztyn, dn.
SEKRETARZ SĄDU

XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 94.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali kolejno największą liczbę głosów, z uwzględnieniem postanowień Statutu.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydawane na jego podstawie.



§ 95.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
12. W walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
13. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

ZA ZGODNOŚĆ

2018-08-29
Olsztyn, dn. 2018-08-29

SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY

Małżona Truszkowska

§ 96.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- a/ Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- b/ Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c/ Statutu Spółdzielni,

§ 97.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4/ Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także połączenia się jej jednostki organizacyjnej z inną Spółdzielnią oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10/ Uchwalanie zmian Statutu,
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12/ Wybór delegatów na Zjazd Związku,
- 13/ Uchwalanie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

ZA ZGODNOŚCIĄ

2018-08-29

Olsztyn, dn. 200...

SEKRETARZ SĄDU



- 15/ Ustalanie członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- 16/ Upoważnianie Rady Nadzorczej i Zarządu do dokonywania określonych czynności.

§ 98.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ Przynajmniej 1/10, nie mniej niż 10 członków Spółdzielni,
4. Żądania zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podpisami osób uprawnionych do takiego żądania z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać w formie pisemnej projekty uchwał i żądania w tym zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty zgłoszonych uchwał muszą być poparte podpisami co najmniej przez 10 członków. W przypadku zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, każdy kandydat musi mieć poparcie co najmniej 10 członków i wyrazić pisemnie zgodę na kandydowanie. Projekty uchwał czy zgłaszanie kandydatów nie spełniające w/w wymagań oraz złożone w siedzibie Spółdzielni lub wysłane przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru później niż w w/w terminie będą pozostawione w aktach bez skutków prawnych i nadania im dalszego biegu. Termin uważa się za spełniony w dacie wpływu lub odbioru przesyłki.
7. Członek ma prawo do pisemnego zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie należy złożyć w siedzibie Spółdzielni lub wysłać przesyłką pocztową za potwierdzeniem odbioru. Liczy się data odbioru przesyłki.
8. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, w trybie określonym w ust. 6 i 7.



KOPIA

§ 99.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie w sposób wskazany w ust. 2 na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zarząd zawiadamia członków zamieszkałych, a którzy nie wskazali innego adresu do doręczeń, poprzez dostarczenie pisemnego zawiadomienia przez wyznaczoną przez Spółdzielnię osobę do skrzynki korespondencyjnej. Osoba doręczająca zawiadomienie na liście potwierdza przekazanie zawiadomienia. Członków oczekujących i tych, którzy wskazali inny adres do doręczeń niż zamieszkanie, zawiadomienie Spółdzielnia przesyła listem poleconym ze skutkiem doręczenia w przypadku zwrotu przesyłki.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 2 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 100.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, w tym zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, poza wyjątkami, gdzie ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość $\frac{3}{4}$ głosów przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby członków. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Walne Zgromadzenie podejmuje zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych na nim członków.

ZA ZGODNOŚCIĄ
Olsztyn, 2018-08-29 2008
SEKRETARZ SĄDU

SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska



4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady oraz Zarządu, gdy porządek takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 101.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

2. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka.

§ 102.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie: Przewodniczący zebrania, z-ca przewodniczącego i Sekretarz oraz przyjmują szczegółowy porządek obrad. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.

2. Na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu jawnym wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 103.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół jest jawny dla wszystkich członków Spółdzielni oraz przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje się w biurze Spółdzielni co najmniej 10 lat.

4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenia.



RADA NADZORCZA

§ 104.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 105.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani pełnomocnicy osób prawnych, będących członkami Spółdzielni. Wspólna kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej. Rada podejmuje uchwałę w sprawie ukonstytuowania się ze wskazaniem Prezydium Rady w składzie: przewodniczący Rady Nadzorczej, z-ca przewodniczącego, sekretarz.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie przy zachowaniu procedury wskazanej w § 94 ust. 2, 3 i 4, § 98 ust. 3 6, § 100 ust. 4 Statutu. Lista zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną i posiadająca jej pełnomocnictwo do reprezentowania.
4. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej. W skład Rady nie mogą również wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wypełniająca swoich obowiązków określonych w § 12.
6. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie (w głosowaniu tajnym).
7. Do Rady Nadzorczej w wyniku zakończenia głosowania na Walnym Zgromadzeniu wchodzi osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów. W przypadku otrzymania równej ilości głosów przez kandydatów dokonuje się II-giej tury wyborów spośród kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który otrzyma kolejno największą ilość głosów. Rada Nadzorcza pracuje w składzie wybranym, nie mniejszym niż minimalny skład Rady Nadzorczej, określony w §103 ust. 1, w przypadku nie dokonania wyboru lub utraty mandatu członka

105

ZA ZGODNOŚĆ
2018-08-29
Olsztyn, dn. 200
SEKRETARZ SĄDU
SEKRETARZ SĄDOWY
M. Truszkowska

Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.

8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady. Postanowienie to odnosi się do członków, którzy zostaną wybrani w wyborach uzupełniających w trakcie trwania danej wspólnej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 106.

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powołuje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

a/ Inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. prowadzenie robót budowlanych, zabieganie o te same tereny inwestycyjne, administrowanie budynkami i lokalami, w tym wynajmowanie, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi; dotyczy to również sprawowania funkcji w organach takich podmiotów, bycia wspólnikiem w takich podmiotach czy pełnienia funkcji kierowniczej w takich podmiotach,

b/ Podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczeniu usług lub dostawy.



§ 107.

1/ Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ Ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ Cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 5/ W przypadku nie usunięcia w ciągu 30 dni od wezwania, naruszeń § 12 punkty: 1, 2, 3, 5, 9, 10.
- 2/ W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1 najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady.

§ 108.

Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 109.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowej i kulturalnej,
- 2/ Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ Dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka,
 - c/ Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/ Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

ZA ZGODNOŚCIĄ
2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU



- 7/ Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych,
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywania przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
- 9/ Uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
- 10/ Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11/ Uchwalanie regulaminu zasad tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty,
- 12/ Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego,
- 13/ Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalanie wysokości opłat za lokale,
- 14/ Uchwalanie regulaminu rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w zasobach mieszkaniowych,
- 15/ Uchwalanie odpłatności wykonywania kopii dokumentów określonych w § 11 pkt. 6 i 7 Statutu, żądanych przez członków,
- 16/ Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
- 17/ Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w art. 8³ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 18/ Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 19/ Uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokali i zamian mieszkań,
- 20/ Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale,
- 21/ Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22/ Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 23/ Upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 24/ Decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,



- 25/ Tworzenie funduszy celowych oraz ustalania zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
 - 26/ Uchwalanie innych regulaminów w miarę potrzeb,
 - 27/ Uchwalanie regulaminu ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych dla członków użytkujących mieszkania spółdzielcze, zrealizowane z udziałem kredytu ze środków KFM.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w biurze spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni z zachowaniem przepisów Ustawy o ochronie danych.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Rada Nadzorcza może uchwalić regulaminy łączne regulujące różny zakres rzeczowy.

§ 110.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego zastępca w terminie 14 dni od dnia odbycia walnego Zgromadzenia o charakterze wyborczym.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, które nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady przysługującego ryczału określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie
5. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
6. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.



KOPIA

§ 111.

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe lub okresowe.

§ 112.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZA ZGODNOŚĆ
Ofsytyn dn. 2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU



SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

§ 113.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa Zarządu i członków Zarządu. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu, pozostałych członków wybiera Rada na wniosek Prezesa.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
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 lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
8. Dokumenty związane ze stosunkiem pracy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej.

§ 114.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, w tym wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.



§ 115.

Prezes Zarządu kieruje działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu Pracy.

§ 116.

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

§ 117.

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

§ 118.

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

§ 119.

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni /§ 114 Statutu/.



XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

KOPIA

§ 120.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu spółdzielni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 121.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1/ Fundusz udziałowy,
 - 2/ Fundusz zasobowy,
 - 3/ Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4/ Fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 5/ Fundusz remontowy,
 - 6/ Fundusz na spłatę kredytu.

Ponadto tworzy fundusz inwestycyjny, fundusz świadczeń socjalnych, fundusz nagród.

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie innych przepisów.

§ 122.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych zwiększa przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym lub zasila fundusze:

- 1/ Fundusz remontowy,
- 2/ Fundusz na spłatę kredytu.



ZGODNOŚĆ
2018-08-29
SEKRETARZ SĄDU

SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truskowska

3. Nadwyżka kosztów utrzymania zasobów mieszkalnych nad przychodami zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym lub jest pokrywana z funduszy w następującej kolejności:

- 1/ Fundusz zasobowy,
- 2/ Fundusz remontowy.

§ 123.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. W przypadku wystąpienia straty bilansowej, której Spółdzielnia nie będzie w stanie rozliczyć w latach następnych, pokrywa się w następującej kolejności:

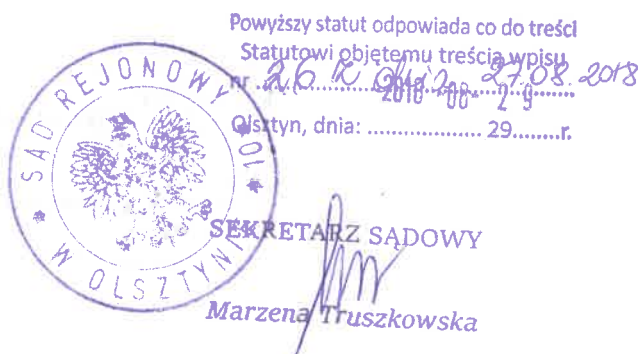
- 1/ Z funduszu zasobowego,
- 2/ Z funduszu udziałowego,
- 3/ Z funduszu remontowego,
- 4/ Z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz kaucji.

XIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 124.

W sprawach nie unormowanych w Statucie stosuje się przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego Statutu i uchwał organów spółdzielczych.

Tekst jednolity sporządzono dla celów rejestrowych zgodnie z art. 9 ust. 4 Ustawy o KRS /Dz. U. z 2007 r. nr 168, poz. 1186/



Sąd Rejonowy w Olsztynie
VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
ul. Partyzantów 70
10-001 Olsztyn

SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE
VIII Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego
SEKCJA I
ul. Partyzantów 70, 10-523 Olsztyn
tel. 89 5 211 733

tel. 089/521-17-33

Olsztyn 28 sierpnia 2018

**ROMINCKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
UL. JACWIESKA 21
19-500 GOŁDAP**

KRS 147310

Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w odpowiedzi na pismo z dnia 06.07.2018r. przesyła ww. uwierzytelnioną kopię statutu **ROMINCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w Gołdapi**, zgodnie z wnioskiem.

Aktualne dane o podmiocie dostępne na platformie informatycznej Ministerstwa Sprawiedliwości, na stronie: www.ms.gov.pl – przeglądarka KRS on-line. Treść wszystkich wpisów w rejestrze pod danym nr KRS, dokonanych od chwili pierwszego wpisu widoczna jest w odpisie pełnym z rejestru (do pobrania bezpośrednio w centrali Centralnej Informacji KRS w Warszawie)

Sąd informuje, iż zgodnie z art.10 ustawy z dnia 20.08.1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym - każdy ma prawo przeglądać akta rejestrowe podmiotów wpisanych do rejestru. W przedmiotowej sprawie jest to możliwe w siedzibie tutejszego Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego.

W przypadku konieczności uzyskania szczegółowych informacji wymagających analizy akt podmiotu, należy dokonać jej we własnym zakresie, wskazując konkretne karty do wykonania kserokopii.

Osoba do kontaktu:
sekretarz sądowy Marzena Truszkowska
tel. 89-521-17-33

SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

