



21900
ODPIS

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” w ELBLĄGU

Tekst jednolity

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

CZERWIEC 2023

SPIS TREŚCI

	str.
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
Rozdział 1. Nabycie członkostwa	5
Rozdział 2. Prawa i obowiązki Członków	7
Rozdział 3. Ustanie członkostwa	9
Rozdział 4. (skreślony)	10
Rozdział 5. Wpisowe i udziały	10
DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	11
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	15
Rozdział 3. Zarząd	17
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	19
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	20
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	20
Rozdział 2. Oplaty za używanie lokali	22
DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	25
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	25
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	25
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	28
Rozdział 4. Prawo odrębnej własności	29
Rozdział 5. Używanie lokali	32
Rozdział 6. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	32
Rozdział 7. Sprzedaż lokali	32
Rozdział 8. Lokale zaadaptowane na cele mieszkalne	33
DZIAŁ VII. WKŁADY	33
Rozdział 1. Postanowienie ogólne	33
Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe	34
Rozdział 3. Wkłady budowlane	36
DZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH	37
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych	37
DZIAŁ IX. PRZEPISY KOŃCOWE	38

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Olsztyn, dnia:

2



Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„FILAR” w ELBLĄGU**

Tekst jednolity

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „FILAR”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: SM „FILAR”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Elbląg.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

ZA ZGODNOŚĆ Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej
Olsztyn, dnia: 22-08-2023



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2023.438 t.j. z dnia 2023.01.27 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.03.10 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów,
- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o własności lokali,
- 5) innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień niniejszego Statutu.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu .
2. Przedmiotem działalności statutowej i gospodarczej Spółdzielni jest gospodarowanie nieruchomościami i lokalami stanowiącymi jej mienie oraz mienie członków i osób nie będących członkami, a będących właścicielami nieruchomości lokalowych i innych.
3. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) nabywa i sprzedaje grunty oraz inne nieruchomości,
 - 7) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 8) kupuje i prowadzi sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 9) zarządza nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 10) zarządza nieruchomościami na zlecenie.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
6. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
- 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz właścicieli lokali wyodrębnionych na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
 - 3) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste oraz je zbywać a także inne nieruchomości,
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże a także inne środki trwałe potrzebne do realizacji jej celów statutowych,
 - 5) wydzierżawiać lub wynajmować członkom oraz innym osobom grunty oraz inne nieruchomości i obiekty, stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 6) zaciągać kredyty na realizację jej przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych lub remontowych,
 - 7) budować lub nabywać budynki z przeznaczeniem na ich wynajmowanie.
7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023

Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truskowska



ZA ZGODNOŚĆ

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Olsztyn, dnia 22-08-2023

Marzena Truszkowska

DZIAŁ III. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Nabycie członkostwa

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu wyodrębnionego, 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 przed 9 września 2017 r., zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli tylko złożona została prawidłowa deklaracja członkowska. Powyższe dotyczy również nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
7. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
8. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) adres lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo przystępującemu,
 - 2) imiona i nazwisko przystępującego, a dla osoby prawnej nazwa,
 - 3) adres zamieszkania, a dla osoby prawnej siedzibę,
 - 4) adres do korespondencji jeśli inny niż w pkt. 3),
 - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 6) zobowiązanie przystępującego do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistniałych zmianach danych podanych w Deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o zmianie deklarowanych danych uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne,
 - 7) datę złożenia i czytelny podpis przystępującego, a dla osoby prawnej podpis osób upoważnionych do reprezentacji.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia kompletnej Deklaracji. Przyjęcie w poczet członków

ODPIS

stwierdza się podpisem na Deklaracji złożonym przez dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.

10. O Uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków oraz o Uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 11, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 pkt. 1 – 6 zaistniały przed 9 września 2017r. osoba nie będąca do tej daty członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017r.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 – 3 Zarząd na podstawie posiadanej wiarygodnej dokumentacji potwierdzającej spełnienie określonych warunków potwierdza nabycie członkostwa, o którym mowa w ust. 3 na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków. W przypadku niepełnych danych Zarząd wezwie do uzupełnienia brakującej dokumentacji celem prawidłowego ustalenia członkostwa.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

6



ZA ZGODNOŚĆ

2.2.-08-2023

OLSZTYN, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

5. Przepisy ust. 1 – 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi Rejestr Członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, dla osób prawych ich nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów (w załączniku do Rejestru),
 - 4) zmiany danych w powyższym zakresie,
 - 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki Członków

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.
2. Prawa i obowiązki są dla wszystkich członków równe.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo do:
 - 1) przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 3) uzyskania w drodze umowy jednego lub więcej praw do lokalu,
 - 4) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkiej infrastruktury technicznej Spółdzielni oraz świadczonych przez nią usług,
 - 5) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów statutowych głównie poprzez:
 - czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
 - 6) udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 7) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) otrzymania odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie Regulaminów,
 - 9) otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,



- 11) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, o których mowa w art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego oraz żądania stwierdzenia przez sąd nieważności uchwał tego organu sprzecznych z ustawą, jak również prawo zaskarżenia do sądu innych uchwał organów Spółdzielni podejmowanych w jego sprawach lub jego dotyczących,
 - 12) przeglądania rejestru członków Spółdzielni osobiście w siedzibie Spółdzielni w obecności pracownika Spółdzielni,
 - 13) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się lub wydaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których wydania żąda. W przypadku udostępnienia dokumentów Zarząd wyznacza członkowi Spółdzielni termin na zapoznanie się z udostępnionymi dokumentami w siedzibie Spółdzielni nie dłuższy niż 7 dni liczonych od dnia powiadomienia członka Spółdzielni.
 5. Uprawnienia przewidziane w ust. 3 nie obejmują treści żądanych dokumentów, których ujawnienie naruszyłoby przepisy dotyczące ochrony danych osobowych których ujawnienie naruszyłoby tajemnicę przedsiębiorstwa (osób trzecich, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę o świadczenie usług lub dostawę towarów) – o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3, za wyjątkiem odpisu Statutu i wydanych na jego podstawie Regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd.

§ 8

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim Regulaminów – a w szczególności Regulaminu Porządku Domowego - oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały w przypadku członków przyjętych w poczet członków do dnia 9 września 2017r. Natomiast od dnia 9 września 2017r. członkowie nie wnoszą wpisowego i udziałów,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości jeżeli ubiega się o zawarcie za Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 4) regularnie i terminowo uiszczać opłaty związane z utrzymaniem jego lokalu, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz spłacać kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu,
- 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZŁ ZGODNOŚĆ

22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

- 7) uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części w sposób inny niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) na żądanie administracji udostępnić lokal niezwłocznie ilekroć jest to niezbędne:
 - a) do przeprowadzenia konserwacji, remontu,
 - b) do usunięcia wad, awarii,
 - c) w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,
 - d) w celu przeprowadzenia wymaganych prawem przeglądów,
 - e) w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 7 dni o zmianach danych zawartych w Deklaracji lub innych oświadczeniach dotyczących danych osobowych składanych w Spółdzielni,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię w terminie 7 dni o zmianach ilości osób zamieszkałych z członkiem oraz o zmianie innych danych wpływających na wysokość opłat czynszowych,
- 11) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 12) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- 14) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, a w szczególności o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenia,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie,
- 16) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 2 ust. 5 i 6 ustawy o własności lokali,
- 17) pokryć koszty nabycia własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości,
- 18) pokryć koszty związane z łączeniem i podziałem nieruchomości oraz koszt czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy poniesionymi przez Spółdzielnię wydatkami, a uzyskanym zwrotem nakładów ze Skarbu Państwa.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,

za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



- 7) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. W taki przypadku członkostwo właścicieli ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
 - 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 3. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowiła na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie doszło do zawarcia umowy o budowę lokalu.
 4. Właściciel lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
 5. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Cofnięcie wypowiedzenia ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia. Członka zmarłego skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z Rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
 7. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
 8. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 7 Zarząd na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w Rejestrze Członków.

Rozdział 4. (skreślony)

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

§ 10
(skreślony)



Wolsztyn, dnia 22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

Rozdział 5. Wpisowe i udziały

§ 11

1. Od dnia 9 września 2017 roku nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy – Prawo Spółdzielcze.
2. Wpisowe wpłacone przed dniem 9 września 2017 roku nie podlega zwrotowi.

3. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. W przypadku nie wskazania przez członka w deklaracji członkowskiej osoby, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały, Spółdzielnia wypłaca udziały spadkobiercy lub spadkobiercom członka Spółdzielni po okazaniu zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia lub prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.
5. Zwrot udziałów byłego członka, wpłaconych przed 9 września 2017 r. następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
6. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnionej w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Olsztyn, dnia:

DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Zarząd i Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”. Głosy nieważne (niewłaściwe skreślenia, dopiski, itp.) nie są brane pod uwagę przy obliczaniu głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i przewidziane w nim Regulaminy.



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 13

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia poprzez odczytanie imion i nazwisk mocodawców, ich adresów w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwisk pełnomocników.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni.
5. Członek Zarządu i pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

6. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych po okazaniu oryginałów stosownych dokumentów, które załącza się do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają obowiązek uczestniczyć członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej.
8. Członek Spółdzielni 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.
9. Każdy członek Spółdzielni dysponuje tylko jednym głosem, bez względu na liczbę posiadanych tytułów prawnych do lokalu będących podstawą uzyskania członkostwa.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.

§ 14

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 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,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogółem) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Postanowień niniejszego punktu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na rzecz osób uprawnionych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia ze Związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na Kongres Spółdzielczości,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 15

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego oraz w innych koniecznych przypadkach.





STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 5 umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 16

1. Projekty Uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w siedzibie Zarządu.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
Poprawki powinny być składane na piśmie w biurze Spółdzielni i opatrzone czytelnym podpisem oraz danymi osobowymi zgłaszającego.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
7. 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.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni,

przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości (nie dotyczy to przeniesienia na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu, w tym garażu lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego), zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, z zastrzeżeniem § 16 ust. 8 zd. 2.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem przypadków wskazanych w ust. 3.
3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał :
 - 1) o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni, o odwołaniu członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 2) o likwidacji Spółdzielni oraz o odwołaniu członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium – 3/4 głosów.
4. Głosowanie Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, za wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
Na żądanie 1/5 liczby przedstawicieli obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
9. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika przez Radę Nadzorczą sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
10. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
11. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 18

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 19

(skreślony)

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Olsztyn, dnia:

Za zgodność z wydrukiem dokumentu złożonego w formie elektronicznej

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia 22-08-2023

§ 20
(skreślony)

§ 21

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załączniki do protokołu, Przewodniczący podpisuje również załączniki.
2. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowania przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 22

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni i osób wskazanych przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 23

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji Rady.
4. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
5. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.

§ 24

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) ustalanie stawek opłat za używanie lokali zajmowanych na zasadzie praw spółdzielczych oraz prawa własności,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

ODPIS

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Spółdzielni zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie:
 - a) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - b) zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
 - c) przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - d) czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - e) zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - f) poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania.
- 7) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12) zawieszenie członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- 13) uchwalanie regulaminów określających szczegółowo sposoby i zasady funkcjonowania poszczególnych obszarów działalności Spółdzielni, w tym:
 - a) Regulaminu Zarządu,
 - b) Regulaminu zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - c) Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
 - d) Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - e) Regulaminu funduszu remontowego,
 - f) Regulaminu współżycia i porządku domowego,
 - g) Regulaminu rozliczeń z tytułu wkładów,
 - h) Regulaminu napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale,
 - i) Regulaminu przetargów na lokale.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

16

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

- 14) uchwalania, w razie potrzeby, innych regulaminów i zasad w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni, w tym w szczególności w sferze samorządowej, członkowskiej, gospodarczej, inwestycyjnej.

§ 25

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 26

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 27

(skreślony)

§ 28

(skreślony)

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ROZDZIAŁ 3. Zarząd

§ 29

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj.: odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium kwalifikowaną większością 3/4 głosów.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania Członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
6. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia zrzeczenia. W takim przypadku Rada Nadzorcza zobowiązana jest do wyboru nowego członka Zarządu.

§ 30

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni w ustawie Prawo Spółdzielcze, Ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,

- 2) podejmowanie czynności związanych z:
 - a) przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - b) zawieraniem umów o:
 - ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
 - budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - sprzedaży i kupna lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - przeniesienie własności lokalu,
 - najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 4) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym, ustalanie porządku obrad i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
- 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 9) udzielanie pełnomocnictw,
- 10) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 11) zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
- 12) podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych płatności,
- 13) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów
 - b) ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości,
- 14) podejmowanie innych czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, wynikających z ustawy o Spółdzielni mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 31

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd nie wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 32

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023
Olsztyn, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 33

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbytych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania decyzji oraz inne sprawy organizacyjne – określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu jest kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 34

Zakaz uczestniczenia członków Zarządu w podmiotach konkurencyjnych oraz skutki i tryb postępowania w przypadku nieprzestrzegania zakazu, określa odpowiednio § 37 Statutu.

ROZDZIAŁ 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 35

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni. Okres ten nie może wykraczać poza termin kadencji Rady. W takim przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 36

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

§ 37

1. Członkowie Zarządu Spółdzielni i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się w szczególności: zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni.
3. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1, przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej bądź Zarządu Spółdzielni zakazu konkurencji wobec Spółdzielni.

5. Rada może również odwołać członka Zarządu z powodu naruszenia zakazu konkurencji.
6. Zarząd na żądanie Rady zwołuje Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 38

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z Ustawą o rachunkowości.
3. Rada Nadzorcza określa w formie Regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie powodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga to pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy utworzony z wpłat wpisowych dokonanych przed 9 września 2017 r., części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 4) fundusz udziałowy utworzony z wpłat na udziały dokonane przed 9 września 2017 r., z odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej oraz odrębnych przepisów.

§ 40

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 43 - § 44.

ODPIS

2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, o których mowa w § 44, a przychodami z opłat, o których mowa w § 43, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele statutowe.
5. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z Funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a następnie z Funduszu remontowego.
6. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
7. Odpisy na Fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Obowiązek świadczenia na Fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego Spółdzielni. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu remontowego Spółdzielni na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki Funduszu remontowego danej nieruchomości. Szczegółowe zasady funkcjonowania Funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczenia tego Funduszu określa Regulamin zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
10. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remont nieruchomości.
11. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 10.
12. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji, o której mowa w ust. 9 i polega na zwrocie właścicielom lokali nadwyżki Funduszu remontowego niewykorzystanego lub na prawie żądania od wszystkich właścicieli lokali położonych na nieruchomości, o której mowa w ust. 10 zwrotu niedoboru Funduszu remontowego w wysokości odpowiadającej przypadającemu na każdy wyodrębniony lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.
13. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu Funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia 22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

§ 41

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń wierzycieli Spółdzielni, złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli uchwała walnego zgromadzenia nie zawiera stosownego wskazania, likwidator przekazuje pozostały majątek nieodpłatnie na cele spółdzielcze lub społeczne.

§ 42

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie oraz Regulaminach, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych, mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 3) działalnością społeczną, kulturalno-oświatową i sportowo-rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mają obowiązek uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, kulturalno-oświatową i sportowo-rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 5) wpłatą na fundusz remontowy.
3. 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 zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji obowiązani są uiszczać opłaty określone w ust. 1 lub 2.
4. Osoby, którym przysługuje lokatorskie prawa do lokalu uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych łącznie z kosztami obsługi zaciągniętych na budowę ich mieszkań.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023
Olsztyn, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

ODPIS

nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 44

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy i fundusz wymiany liczników.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, w odniesieniu do niektórych elementów kosztów może to być też liczba osób zamieszkujących w lokalu, liczba lokali, liczba urządzeń, a w przypadku dostaw ciepła i wody wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Decyzje o zmianie wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorczą.
5. Zmiany opłat, które są niezależne od Spółdzielni dokonuje Zarząd na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały nr 34/2019 podjętej w dniu 09 grudnia 2019 r.

§ 45

1. Zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat, o których mowa w § 43 obciążają solidarnie członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni oraz stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Jednakże odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.
3. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Za opóźnienie w uiszczeniu opłaty Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni, może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu opóźnienia w uiszczeniu opłat.
5. Z tytułu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, innych pomieszczeń, parkingów i terenów, najemca obowiązany

22 Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023

Olsztyn, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

- jest opłacać czynsz oraz uiszczać opłaty za inne świadczenia związane z lokalem, których wysokość zostanie określona w umowie najmu.
6. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie mniejsze niż opłaty regulowane przez członków Spółdzielni.
 7. Najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
 8. W razie gdy członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego nie wskaże jakich składników bieżących opłat dotyczy dana wpłata, zalicza się ją na poczet należności Spółdzielni według następującej kolejności: opłata eksploatacyjna, rata kredytowa, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z eksploatacją lokalu.
 9. W przypadku występowania zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest w pierwszej kolejności zaliczyć wpłatę na należności uboczne związane z długiem (np. odsetki, koszty sądowe i egzekucyjne), a następnie na świadczenie główne według kolejności: opłata eksploatacyjna, spłata kredytu, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z użytkowaniem lokalu. Szczegółowy sposób księgowania wpłat ustala Zarząd w formie uchwały.
 10. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 8 posiadają kilka tytułów prawnych do lokali lub korzystają z kilku lokali i dokonują wpłaty w niepełnej wysokości bez określenia których lokali dotyczy wpłata, zalicza się ją w pierwszej kolejności na: lokal mieszkalny, garaż (miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym), lokal użytkowy, inne pomieszczenia dodatkowe, a następnie najem terenu. Analogiczną kolejność stosuje się w przypadku spłaty zadłużenia.
 11. Osoby, o których mowa w ust. 8 zobowiązane są przechowywać dowody wpłat przez okres 3 lat ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego oraz okazywać je na każde żądanie Spółdzielni, a w przypadku toczącego się postępowania sądowego – do czasu jego zakończenia.

§ 46

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i osoby nie będące członkami co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 1 i 2 doręczane są w zamkniętych kopertach na adres lokalu w zasobach Spółdzielni poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej

ODPIS

przypisanej do lokalu, a w przypadku gdy złożono pisemne oświadczenie o innym adresie do doręczeń lub pisemną zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą mailową, na podane adresy korespondencyjne lub adresy email. Dostarczenie zawiadomienia zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami uważa się za skuteczne.

DZIAŁ VI.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 47

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, garażu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu i garaże oraz miejsca postojowe stanowiące ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 48

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązana jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie 30 dni liczonych od dnia zawiadomienia tej osoby.
2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu, Spółdzielnia służy prawo rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie ubiegającego się.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.

Za zgodność z wydrukiem dokumentu złożonego w formie elektronicznej



5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby będącej osobą prawną.
9. Umowy zawarte przez osobę w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 50

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 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 położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wniesienia bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich możliwe jest przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 10) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy osoba ubiegająca się o lokal lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023
Olsztyn, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowska

ODPIS

utrudniona. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 51

1. Do wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszych paragrafach, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.
5. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, o którym mowa w ust. 2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło powyższe prawo, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 43.
7. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
8. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

22-08-2023
Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

- 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat, o których mowa w § 43, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
 10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminie przetargów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
 12. Przepisów ust. 11 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 53

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

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, wyłącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

ODPIS

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (przymusowa sprzedaż lokalu) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, które przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Rozdział 4. Prawo odrębnej własności

§ 55

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 do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 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, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 6) zobowiązanie osoby ubiegającej się do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej oraz założenia księgi wieczystej,
- 7) tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
- 8) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 10) określenie terminu ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 11) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023

Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

29 Za zgodność z wydrukiem dokumentu złożonego w formie elektronicznej

§ 56

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się lub jej następca prawny z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 55, 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 ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 57

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się, albo nabywcy ekspektatywy własności 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 58

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa zawarta 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.

§ 59

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. W takim przypadku przepis art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 60

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

§ 61

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

22-08-2023

Starszy Sekretarz Sądowy

Marzena Truszkowska

3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku, o którym mowa w ust. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 62

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
6. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku, o którym mowa w ust. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZGODNOŚĆ
22-08-2023
Olsztyn, dnia:
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Marzena Truszkowicz

Rozdział 5. Używanie lokali**§ 63**

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe, tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpłynąć na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu z prawem odrębnej własności nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpłynąć na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo przez osobę nie będącą członkiem w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.

Rozdział 6. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu**§ 64**

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez właściciela lokalu z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, wartość dodatkowego wyposażenia ustalona zostanie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.

§ 65

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale, określa Regulamin napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z osobami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 7. Sprzedaż lokali**§ 66**

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



Rozdział 8. Lokale zaadaptowane na cele mieszkalne

§ 67

1. Prace adaptacyjne mogą być wykonane wyłącznie na koszt osób wnioskujących o ich wykonanie.
2. Lokal uzyskany z adaptacji, objęty zostanie przez adaptującego na warunkach odrębnej własności lokalu.
3. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu, zostaną objęte przez adaptującego na warunkach przysługującego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Pomieszczenia uzyskane w wyniku adaptacji przyłączone do istniejącego lokalu, nie mogą zostać objęte przez adaptującego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Ustalenie wartości adaptowanych pomieszczeń (lokalu) Spółdzielnia dokonuje według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Na poczet wkładu adaptowanych pomieszczeń (lokalu) zalicza się poniesiony przez osobę ubiegającą się koszt wykonanej adaptacji, określony na podstawie kosztorysu powykonawczego, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
7. Adaptowanie pomieszczeń wspólnych, ogólnego użytku (np. pralni, suszarni, strychów, zabudowa klatki schodowej) może być wykonane jedynie po uprzednim uzyskaniu przez osobę ubiegającą się zgody Zarządu oraz mieszkańców danej nieruchomości.
8. Wszelkie koszty związane z adaptacją pomieszczeń wspólnych związane z ponownym ustaleniem udziałów w danej nieruchomości, a w szczególności koszty notarialne, ponosi adaptujący.
9. Szczegółowe zasady adaptacji i rozliczeń finansowych z tego tytułu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII.

WKŁADY

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 68

1. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, z którymi zawarto umowy zobowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu i regulaminów.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal osoby ubiegającej się, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - ostatecznie – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje:
 - w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej

ZA ZGODNOŚĆ

Olsztyn, dnia: 22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

- w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania w przypadku odrębnej własności.

§ 69

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni lub wielkości kosztów pośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, jeśli są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenie),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 70

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy, ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza.

Rozdział 2. Wkłady mieszkaniowe

§ 71

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowy jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby ubiegającej się a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba ubiegająca się obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba ubiegająca się, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

34 Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej



ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

ODPIS

2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztu budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 73

Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 74

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej od osoby, której wygasło prawo do lokalu, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu oraz koszty sporządzenia operatu szacunkowego danego lokalu.

§ 75

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione na dzień ustania członkostwa.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie; oraz
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w drodze przetargu, przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym jest mowa w ust. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.
6. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 4 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 76

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 3. Wkłady budowlane

§ 77

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal osoby ubiegającej się. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 78

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym statucie.
2. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło 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.

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.

§ 80

Przysługująca uprawnionemu równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 81

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – kwoty

niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 82

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH

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

§ 83

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez tą osobę:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jej lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) zawarcia umowy,
 - 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, czynności związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynności związane z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków – w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.

obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty, o których mowa w ust. 1, osoba na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu zobowiązana jest dokonać w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych

§ 84

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) zawarcia umowy,
- 2) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 4) koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp., obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 85

Spląty, o których mowa w § 84 osoba, na rzecz której dokonuje się przeniesienia własności lokalu zobowiązana jest dokonać w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia otrzymania pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ IX. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 86

Wszelkie postanowienia Statutu dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

§ 87

Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.

§ 88

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nowego, jednolitego tekstu Statutu.

§ 89

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08 z późniejszymi zmianami), ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2023.438 t.j. z dnia 2023.01.27 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

Tekst jednolity sporządzony na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 12/2023
z dnia 20.06.2023 r.

Postanowienie Sądu Sygnatura sprawy: OL.VIII NS-REJ.KRS/008684/23/357

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

»FILAR«

82-300 ELBLĄG, ul. Konopnickiej 2A/18

☎ 055 234 3723

NIP 578-000-11-00 REGON 001375558

CZŁONEK ZARZĄDU

Marta Stepień

CZŁONEK ZARZĄDU

Elżbieta Grzelak

PREZES ZARZĄDU

Izabela Troczek-Ciećka

Powyższy statut odpowiada co do treści
Statutowi objętemu treścią wpisu
nr 50 z dnia 26.07.2023r.
Olsztyn, dnia: 22-08-2023

Za zgodność z wydrukiem
dokumentu złożonego
w formie elektronicznej
ZA ZGODNOŚĆ
22-08-2023
Olsztyn, dnia:

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Marzena Truszkowska