

S T A T U T
SUWALSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

(TEKST JEDNOLITY UCHWALONY 16-18 maja 2018 roku)



SPIS TREŚCI

STATUTU SUWALSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

Dział I. Przepisy wstępne.	§ 1 - § 4	strona 1 - 2
Dział II. Członkowie.		
Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni.	§ 5 - § 7	strona 2 - 3
Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu	§ 8	strona 3
Rozdział 3. Wpisowe i udział.	§ 9	strona 3
Rozdział 4. Prawa członków.	§ 10	strona 4
Rozdział 5. Obowiązki członków.	§ 11	strona 5
Rozdział 6. Ustanie członkostwa.	§ 12 - § 17	strona 5 - 6
Dział III. Organy Spółdzielni	§ 18	strona 6
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.	§ 19 - § 30	strona 7 - 10
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.	§ 31 - § 38	strona 10 - 13
Rozdział 3. Zarząd.	§ 39 - § 44	strona 13 - 14
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.	§ 45 - § 46	strona 15
Rozdział 5. Rada Osiedla.	§ 47 - § 51	strona 15 - 16
Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	§ 52 - § 55	strona 16 - 17

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

strona 17

Dział I. Tytuły prawne do lokali.	§ 56	strona 17
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	§ 57 - § 66	strona 18 - 21
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.	§ 67 - § 76	strona 21 - 22
Rozdział 3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.	§ 77	strona 22
Rozdział 4. Odrębna własność lokalu.	§ 78 - § 85	strona 23 - 24
Rozdział 5. Najem lokalu.	§ 86 - § 87	strona 24
Dział II. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków.		strona 25
Rozdział 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.	§ 88 - § 89	strona 25
Rozdział 2. Zamiana lokali.	§ 90 - § 94	strona 25
Dział III. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.		strona 26

Rozdział 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.	§ 95 - § 102	strona 26- 27
Rozdział 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. lokale " z odzysku".	§ 103 - § 108	strona 28
Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.	§ 109 - § 113	strona 28 - 29
Dział IV. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.		strona 29
Rozdział 1. Zasady ogólne.	§ 114 - § 116	strona 29 - 30
Rozdział2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	§ 117 - § 118	strona 30
Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.	§ 119 - § 121	strona 31
Rozdział 4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.	§ 122- § 123	strona 31
Rozdział 5. Przekształcenie najmu lokali.	§ 124	strona 32
Dział V. Gospodarka Spółdzielni.		strona 32
Rozdział 1. Zasady ogólne.	§ 125 - § 131	strona 32
Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe.	§ 132	strona 33
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami.	§ 133 - § 144	strona 33-37
Rozdział 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.	§ 145	strona 37
CZEŚĆ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KONCOWE.	§ 146 - § 148	strona 38

**STATUT
SUWALSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SUWAŁKACH
(tekst jednolity)**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

Dział I. Przepisy wstępne

§ 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach, zwana dalej "Spółdzielnią".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Suwałki, ulica Korczaka 2A.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

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 Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust.1, a w szczególności:
 - a) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
 - b) działalności remontowo-konserwacyjnej na rzecz osób trzecich,

§ 4

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 3 ust. 1.
2. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych i związków rewizyjnych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II. Członkowie

Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

(skreślony)

§ 6

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje 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, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu wyodrębnionego, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni z zastosowaniem przepisów ustawy Prawo spółdzielcze odnośnie obowiązku składania deklaracji. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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 § 65 ust. 3 statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w § 65 ust. 1 statutu złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy z ustanowieniem sposobu lub prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 6.,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Uprawnienia odnośnie uzyskania członkostwa w Spółdzielni przysługują osobom, które posiadają prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Rejestr zawiera ponadto informacje o wysokości zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela posiadającego odrębną własność lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych deklaracja winna zawierać nazwę osoby prawnej i jej siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 ust. 4.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Rozdział 3. Wpisowe i udział

§ 9

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie wnosi się wpisowego oraz udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu udziałów.
3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Nie podjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

4. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca wniesione udziały byłemu członkowi lub osobie uprawnionej.
5. Zwrot udziałów następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż od dnia następnego po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo. W przypadku opróżnienia lokalu i rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwrot udziałów członkowskich powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu. Spółdzielnia nie dokona zwrotu udziałów w przypadku, gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
6. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przez dniem 09 września 2017 r. nie podlega zwrotowi.

Rozdział 4. Prawa członków

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
 - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
 - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
 - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
 - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

3. Kopie dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12 sporządzane są wyłącznie w formie papierowej, a koszty sporządzenia kopii ponosi członek występujący o te odpisy. Odpis obowiązującego statutu i regulaminów, na wniosek członka może być przekazany drogą elektroniczną.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. 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.
6. Szczegółowe zasady udostępniania członkom dokumentów określa Rada Nadzorcza.

Rozdział 5. Obowiązki członków

§ 11

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (skreślony)
- 3) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy,
- 4) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 12) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpieczeństwu powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
- 13) udostępnić lokal (wraz z balkonem, loggią) w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia lokalu wraz z balkonem, loggią oraz ustalenia niezbędnych prac remontowych i ich wykonania.
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 17) zawiadomić Spółdzielnię niezwłocznie o każdorazowej zmianie danych stanu prawnego lokalu mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

Rozdział 6. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 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 § 78 statutu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 142 statutu, nie można orzec wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesie 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, 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.

§ 13

1. Członek będący właścicielem lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 15

(skreślony)

§ 16

(skreślony)

§ 17

(skreślony)

Dział III. Organy Spółdzielni:

§ 18

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 3) Zarząd,
- 4) Rada Osiedla
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 19

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
2. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia obejmującej prawo do wybranego lokalu, które posiada i mandat otrzyma tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. W obu przypadkach, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia;
 - 1) pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

jego zwołania.

5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień ust.8.
8. Członkowie Spółdzielni mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawiać projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 22

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:

- członkowie Spółdzielni,
- związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza,

§ 23

1. 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.
2. Zawiadomienie przekazuje się listownie lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru.

§ 24

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 22.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium zebrania.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 130 Statutu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) (skreślony)
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 17) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w statucie.

§ 28

1. Z obrad z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 30

1. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze każdej z części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, organizuje posiedzenie wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
4. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Protokół stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Liczbę mandatów w Radzie Nadzorczej do obsadzenia przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z zachowaniem zasady, że jest ona proporcjonalna do liczby członków zamieszkałych i posiadających lokale użytkowe w nieruchomościach objętych poszczególnymi częściami Walnego Zgromadzenia.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 21 ust. 8 statutu. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata oraz jego adresu a także imienia i nazwiska członków zgłaszających wraz z ich adresami.
4. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

5. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów na miejsca mandatowe przypadające na poszczególne części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka sama liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby mandatów przewidzianych dla danej części Walnego Zgromadzenia, mandat pozostaje nieobsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
8. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
10. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez co najmniej jedną kadencję.
11. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby:
 - 1) będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa i powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
 - 2) pracownicy Spółdzielni,
 - 3) osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 33

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 22 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady.
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, może wejść do końca kadencji na wolne miejsce mandatowe inny członek Spółdzielni wybrany przez Walne Zgromadzenie. Z wnioskiem o dokonanie wyboru uzupełniającego mają prawo wystąpić członkowie Spółdzielni, Rada Nadzorcza oraz Zarząd w trybie określonym w § 21 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

§ 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów rzeczowo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) (skreślony)
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części oraz ustalanie liczby mandatów w Radzie Nadzorczej przypadających na nieruchomości objęte poszczególnymi częściami Walnego Zgromadzenia,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 15) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie regulaminów z zakresu:
- 1) działalności organizacyjno – samorządowej:
 - a) regulaminy komisji Rady Nadzorczej,
 - b) regulamin Zarządu,
 - c) regulamin Rady Osiedla,
 - d) regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni oraz przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków,
 - 2) działalności członkowsko – mieszkaniowej:
 - a) regulamin w sprawie wykorzystania lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - b) regulamin przyjmowania członków, ustanawiania na ich rzecz praw do lokalu, zamiany i najmu lokali mieszkalnych,
 - 3) działalności lokalowej:
 - a) regulamin wynajmu lokali użytkowych,
 - 4) działalności eksploatacyjnej:
 - a) regulamin rozliczeń za gaz,
 - b) regulamin rozliczeń za wodę i kanalizację oraz tryb postępowania przy odczytach wodomierzy,
 - c) regulamin używania lokali, terenów wspólnych i porządku domowego,
 - d) regulamin rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali,
 - e) regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody,
 - f) regulamin wymiany stolarki okiennej
 - 5) działalności finansowej:
 - a) regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - b) regulamin gospodarki finansowej,
 - c) regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty,
 - 6) działalności inwestycyjnej:
 - a) regulamin udzielania zamówień na usługi, roboty budowlano – montażowe i dostawy,
 - b) regulamin rozliczeń kosztów inwestycji,
 - 7) działalności społeczno – wychowawczej:

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- a) regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni. Wnioski z przeprowadzonej lustracji, Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
 5. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 35

1. Pracę Rady Nadzorczej organizuje Prezydium Rady Nadzorczej. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub okresowe.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 36

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie nieobecności jego zastępca.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty posiedzenia.

§ 37

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości: przewodniczący Rady – 40 %, a członkowie Rady – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie przysługuje wyłącznie za miesiąc, w którym odbyło się przynajmniej jedno posiedzenie Rady.

§ 38

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3. Zarząd

§ 39

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 40

1. Zarząd składa się z trzech do czterech członków, w tym prezesa i jego zastępcy. Prezesa Zarządu wybiera i powołuje Rada Nadzorcza w drodze konkursu.
2. Zastępcę Prezesa oraz członków Zarządu wybiera i powołuje Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu.
3. Rada Nadzorcza odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 41

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenia go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 42

1. Do zakresu działania Zarządu należą decyzje nie zastrzeżone dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób z tytułem prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych wraz z ustalaniem wysokości stawek opłat za lokale na podstawie kalkulacji planowanych kosztów,
 - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
 - 16) udzielanie zamówień na usługi, roboty budowlano-montażowe i dostawy.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 43

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

§ 46

1. W wypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w § 45 ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o jego odwołaniu lub zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Zarządu do czasu ustania sytuacji, o której mowa w ust.5.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 45 ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady do czasu ustania sytuacji, o której mowa w ust.5 lub do terminu kolejnego Walnego Zgromadzenia, które podejmuje uchwałę rozstrzygającą o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego.

Rozdział 5. Rada Osiedla.

§ 47

1. Rada Osiedla powoływana jest odrębnie w Osiedlu „Centrum”, Osiedlu „Północ I” i Osiedlu „Północ II”.
2. Rada Osiedla w składzie 5 członków wybierana jest przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia w danym osiedlu na okres 4 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych i członków posiadających spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu użytkowego na terenie tego osiedla.
3. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany (z chwilą wyboru nowej Rady Osiedla).
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - a. rezygnacji z mandatu,
 - b. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c. odwołania przez część Walnego Zgromadzenia, która dokonała wyboru członka,
 - d. zmiany miejsca zamieszkania na inne poza Osiedlem, w którym członek został wybrany,
 - e. nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady Osiedla.
6. W razie utraty mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji na jego miejsce, najbliższa część Walnego Zgromadzenia, z której członek utracił mandat dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji.

§ 48

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów remontowych,
- 2) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą oraz Administracją Osiedla
- 3) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawach gospodarki zasobami lokalowymi na terenie Osiedla,
- 4) proponowanie planów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- 5) zgłaszanie wniosków i wyrażanie opinii dotyczących utworzenia lub lokalizacji placówek handlowych, usługowych i społeczno - wychowawczych na terenie Osiedla,
- 6) organizowanie członków i osób z nimi zamieszkałych do działań w zakresie podnoszenia kultury współżycia , wzajemnej pomocy, podnoszenia estetyki Osiedla, przeciwdziałaniu niszczeniu wspólnego dobra, urządzeń i pomieszczeń ogólnego użytku,
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków oraz skarg na działalność administracji Osiedla,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.
- 9) pełnienie funkcji rozjemcy w konfliktach mieszkańców;
- 10) propagowanie poszanowania mienia Spółdzielni.

§ 49

Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla członkom Rady przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie w wysokości: Przewodniczący Rady Osiedla – 15 %, pozostali członkowie 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wynagrodzenie przysługuje wyłącznie za miesiąc, w którym odbyło się posiedzenie Rady Osiedla.

§ 50

Rada Osiedla składa sprawozdanie ze swej działalności poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia w danym Osiedlu.

§ 51

Tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał i wniosków oraz organizowania posiedzeń określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 52

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 54

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 55

1. Od decyzji w sprawach skarg i wniosków skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwoływać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek niełoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Szczegółowe zasady rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków określa Rada Nadzorcza.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

Dział I. Tytuły prawne do lokali

§ 56

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 57

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

§ 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2) zobowiązanie Spółdzielni do oddania na czas nieokreślony lokalu mieszkalnego osobie ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) określenie terminu i wysokości wpłat osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na wkład mieszkaniowy,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w tym ich waloryzacji,
 - 6) sposób rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego bądź zaliczki na wkład mieszkaniowy w przypadku rozwiązania umowy w trakcie trwania budowy,
 - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń niego przynależnych,
 - 8) określenie terminu przekazania lokalu do użytku,
 - 9) inne postanowienia uzgodnione przez strony,
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
 3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt.1 - 3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
 4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 59

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 60

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwila ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 61

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w ustawie i szczegółowo w regulaminie Rady Nadzorczej dotyczącym sposobu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni, przy czym warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 62

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, przy czym warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 63

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 142 Statutu.

§ 64

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

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 62 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 3. Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 3. Statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 142 Statutu.

§ 66

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

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 67

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 68

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 69

1. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom jakie powinien spełniać samodzielny lokal.
2. 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.

§ 70

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 71

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 72

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 142 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 73

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 74

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

§ 75

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

§ 76

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

Rozdział 3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym

§ 77

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 4. Odrębna własność lokalu

§ 78

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i ich waloryzacji,
- 4) określenie terminu i wysokości zaliczek wnoszonych przez osobę ubiegającą się o uzyskanie prawa odrębnej własności na poczet wkładu budowlanego,
- 5) sposób rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu budowlanego bądź zaliczki na wkład budowlany w przypadku rozwiązania umowy w trakcie trwania budowy,
- 6) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 7) określenie terminu przekazania lokalu do użytku,
- 8) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa § 78, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 78 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 78 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 78 pkt. 1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 81

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 82

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

§ 83

1. Jeżeli 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. Spółdzielnia dokonuje wyboru członka spośród uprawnionych przy zastosowaniu kryteriów wg kolejności: członkostwo będzie przysługiwało osobie posiadającej największy udział, następnie zamieszkującemu w lokalu, następnie najstarszemu wiekiem.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 29 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 84

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 85

Przepisy § 78 - 84 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 5. Najem lokalu

§ 86

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. W przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z osobą zajmującą ten lokal, która utraciła tytuł prawny do tego lokalu.

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

4. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
5. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

Dział II. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

Rozdział 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 88

(skreślony)

§ 89

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 65 Statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz osoby ubiegającej się o lokal na warunkach odrębnej własności.
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony)
6. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszeń na stronie internetowej Spółdzielni, w lokalnej rozgłośni radiowej, na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w prasie lokalnej, co najmniej 7 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby nabywającej lokal, uiszcza ona opłaty, o których mowa w § 142 Statutu.
9. Tryb ustanawiania praw do lokali, a także zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2. Zamiana lokali

§ 90

(skreślony)

§ 91

(skreślony)

§ 92

(skreślony)

(skreślony)

§ 94

(skreślony)

Dział III . Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

Rozdział 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 95

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 96

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 56 dokonuje się w dwóch etapach:

wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązana osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,

ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktyczne poniesione przez spółdzielnię.

Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno- użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 97

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy-osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu powinna dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 98

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

§ 99

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

§ 100

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 101

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 102

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Rozdział 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (tzw. lokale „z odzysku”)

§ 103

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 65 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 111 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 104

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługuje innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 105

(skreślony)

§ 106

(skreślony)

§ 107

Osoba, uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 89 ust. 6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 108

(skreślony)

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 1 pkt. 1 statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 142 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 7 dni od podpisania aktu notarialnego z nabywcą lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 62 i § 65 statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w § 110 ust. 1, 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;
 - 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, o którym mowa w § 110 ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 142 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa § 110 ust. 1, 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.

§ 111

(skreślony)

§ 112

(skreślony)

§ 113

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. Z wartości rynkowej potrąca należności z tytułu nie wniesionych opłat, o których mowa § 142 statutu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 usm. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 7 dni od podpisania aktu notarialnego z nabywcą lokalu.

Dział IV. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Rozdział 1. Zasady ogólne

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 115

1. Spółdzielnia jest obowiązana realizować prace w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości, w tym koszty nabycia na własność gruntu, obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. koszt wypisu z ewidencji gruntów, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego, w tym z banków finansujących o zwolnieniu z hipoteki, itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 116

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 117

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 58 ust. 1 pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 142 statutu.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

Rozdział 3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 119

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 142 statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 120

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 121

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

Rozdział 4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 122

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 142 statutu.

§ 123

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

Rozdział 5. Przekształcanie najmu lokali

§ 124

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.

Dział V. Gospodarka Spółdzielni

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 125

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 126

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 127

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 128

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 129

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 137 ust. 1. statutu.

§ 130

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczona na:
 - a) zwiększenie funduszu remontowego,
 - b) pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - d) fundusz zasobowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie funduszu remontowego.

§ 131

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 3 pkt 5 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 142 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 132

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenia spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasają.

Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 133

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 134

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 135

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 133 ust.1 są finansowane opłatami

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 i ustalania opłat określonych przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.

§ 136

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 137

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z członkami Spółdzielni i użytkownikami poszczególnych lokali. Koszt serwisu rozliczeniowego ponosi członek Spółdzielni i użytkownik lokalu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 138

Uchwalane przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
- 2) określenie, że jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na terenie danego osiedla, jest to osiedle,
- 3) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, liczba osób zamieszkałych w lokalu, lokal)
- 4) zasady zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże).

§ 139

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu oraz pomieszczeń przynależnych do lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany posadzek na balkonach i loggiach, za wyjątkiem wynikłych z wad technologicznych, a także malowanie ścian loggii oraz barierki loggii i balkonów,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- 3) naprawy i wymiany drzwi oraz naprawy okien,
 - 4) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) naprawy i wymiany osprzętu elektrycznego,
 - 7) naprawy i wymiany kuchni gazowych i elektrycznych, instalacji gazowej z butlą, unifonu i kratki wentylacyjnych,
 - 8) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 9) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, instalacji sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją i dezynsekcji lokalu,
 - 10) montażu instalacji domofonowej,
 - 11) wymiany liczników wody i podzielników kosztów,
 - 12) wymiany stolarki okiennej,
2. Zasady partycypowania członków w finansowaniu kosztów z tytułu wymiany stolarki okiennej, liczników wody (wodomierzy) i podzielników kosztów centralnego ogrzewania określa Rada Nadzorcza.
 3. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkowników lokali niezależnie od wnoszenia przez nich opłat za użytkowanie lokalu.
 4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych względnie przebywających w lokalu, obciąża członka Spółdzielni.
 5. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 140

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 139 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 141

1. Finansowanie remontów określonych w § 140 jest realizowane w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Obowiązek ten obejmuje również członków, którzy przekształcili po dniu 23 kwietnia 2001 roku lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami na remonty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą przy zachowaniu zasady równoważenia wydatków na remonty w poszczególnych nieruchomościach, ponoszonych z odpisów na fundusz remontowy wnoszonych przez użytkowników lokali w tych nieruchomościach.

§ 142

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,

Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
 4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
 5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
 6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 7. Opłaty, o których mowa w ust 1-3 i 5, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością (eksploatacja podstawowa), koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, utrzymania porządku w nieruchomościach wspólnych i osiedlu, konserwacji dźwigów, instalacji gazowej, domofonów oraz odpis na fundusz remontowy Spółdzielni.
 8. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
 9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
 10. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.
 11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24¹ ust. 1 oraz art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 143

1. Wysokość opłat za lokale, o których mowa w § 142 ustalana jest przez Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni uchwalanego na każdy rok przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami, ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat za lokale określa regulamin rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Opłaty, o których mowa w § 142 powinny być uiszczone do końca każdego miesiąca. Za datę uiszczenia opłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy

Spółdzielni.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 142 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zmian składników zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów i nieczystości ciekłych oraz ich utylizacji, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 142 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
7. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 144

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

Rozdział 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 145

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach Spółdzielni związanych z prowadzeniem działalności, o której mowa w ust. 1. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

CZĘŚĆ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 146

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.


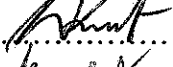

§ 147

1. Postanowienia § 32 ust. 1 i 8 mają zastosowanie do Rady Nadzorczej powołanej po zakończeniu kadencji Rady trwającej w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
2. Stosując postanowienia § 32 ust. 9 statutu, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
3. Postanowienia § 47 ust. 2 mają zastosowanie do Rady Osiedla powołanej po zakończeniu kadencji Rady trwającej w dacie rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.


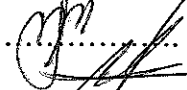

§ 148

Statut obowiązuje od dnia dokonania wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarze Walnego Zgromadzenia

1. Adam Staszekiewicz 
2. Wiesław Kruszk 
3. Lucyna Poczobut 

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

1. Zbigniew Wisiecki 
2. Jolanta Matulewicz 
3. Ryszard Jurkiewicz 

UCHWAŁA Nr 14 /2018

Walnego Zgromadzenia Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach obradującego w dniach 16-18 maja 2018 r.

w sprawie: uchwalenia tekstu jednolitego Statutu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 ustawy prawo spółdzielcze oraz postanowień § 27 pkt. 11 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się tekst jednolity Statutu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w brzmieniu załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.




Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Łącznie w głosowaniu uczestniczyło 81 członków



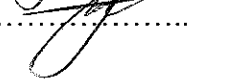
Łącznie za uchwałą głosowało 77 członków

Łącznie przeciw uchwale głosowało 0 członków

Sekretarze Walnego Zgromadzenia

1. Adam Staszkiwicz 
2. Wiesław Kruszka 
3. Lucyna Poczobut 

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

1. Zbigniew Wisiecki 
2. Jolanta Matulewicz 
3. Ryszard Jurkiewicz 

(zgodnie z §30 ust. 3 Statutu SSM autoryzacji i stwierdzenia prawomocności ww. uchwały dokonano na posiedzeniu przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w dniu 24 maja 2018 roku)