

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIAZKOWIEC”
W KONINIE

SPIS TREŚCI

I Postanowienia ogólne	3
II Członkowie	6
III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
IV Formy władania lokalami	13
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	14
- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20
- Odrębna własność	23
- Najem lokalu	26
V Zamiana lokali mieszkalnych.....	27
VI Używanie lokali	29
VII Opłaty za używanie lokali	29
VIII Ustanie członkostwa.....	32
IX Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu	33
X Rozliczenia z tytułu wkładu po wygaśnięciu prawa do lokalu	34
XI Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	36
XII Organy Spółdzielni.....	39
- Przepisy ogólne	39
- Walne Zgromadzenie	40
- Rada Nadzorcza	50
- Zarząd	54
- Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	55
XIII Gospodarka Spółdzielni	56
XIV Przepisy przejściowe i końcowe	58

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa **"Związkowiec"** .
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Konin.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Ileć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia :

- o Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową **"Związkowiec"** w Koninie,
- o ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, ze zmianami/,
- o Prawie spółdzielczym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze / Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz.288, z późn. zm./,
- o statucie - należy przez to rozumieć statut Spółdzielni Mieszkaniowej **"Związkowiec"** w Koninie,
- o członku Spółdzielni - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, przyjętą do Spółdzielni w trybie i na zasadach określonych w statucie,
- o ekspektatywie odrębnej własności lokalu – należy przez to rozumieć powstałe z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (prawo oczekiwania na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu),
- o wartości rynkowej lokalu - należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z 2001 r. Nr 129 poz. 1447 i Nr 154 poz. 1800 oraz z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 74 poz. 676, Nr 113 poz. 984, Nr 126 poz. 1070, Nr 130 poz. 1112, Nr 153 poz. 1271 i Nr 200, poz. 1682).
- o lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy oraz garaż.

- o osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu – art. 2 ust 5 ustawy.”

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych , a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- | | |
|--|---------------|
| 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków | - PKD 41.10.Z |
| 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | - PKD 68.10.Z |
| 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi | - PKD 68.20.Z |
| 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie | - PKD 68.32.Z |
| 5) nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych | - PKD 60.20.Z |
| 6) działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej | - PKD 61.10.Z |
| 7) działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej | - PKD 61.20.Z |
| 8) działalność domów kultury i ośrodków kultury | - PKD 90.04.Z |
| 9) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna | - PKD 93.29.Z |
| 10) pozostała działalność związana ze sportem | - PKD 93.19.Z |

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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 lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 4

W ramach działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w §3, Spółdzielnia prowadzi działalność radiotelekomunikacyjną w zakresie wynikającym z udzielonego zezwolenia radiotelekomunikacyjnego (operator sieci osiedlowej telewizji kablowej).

§ 5

1. Dopuszcza się możliwość budowy lub nabycia przez Spółdzielnię budynków w celu sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań, o których mowa w §3.
2. Organem właściwym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie jest również właściwe do podjęcia decyzji w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

1. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych.
2. Wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonuje Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE.

§ 8

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, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , z zastrzeżeniem pkt. 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię , o których mowa w art.15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Przepisy § 8 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art.17¹⁹ ustawy.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o której mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio .

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba , że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim , lub wyboru , o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

Uchylony

§ 11

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejęty przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej przez osobę ubiegającą się o członkostwo.

Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

§ 12

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. 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.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust. 1.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

5. 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.

§ 13

Uchylony

§14

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz wysokość zadłużenia z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w § 57 statutu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. O numerze członka w rejestrze decyduje data uchwały o przyjęciu w poczet członków.
4. Szczegółowe zasady i tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni, szczegółowe zasady prowadzenia rejestru członków określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 5) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów,
- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Spółdzielnią i członkiem, w sposób i w trybie określonym w statucie,
- 10) prawo do otrzymywania odpisu statutu i regulaminów,
- 11) prawo do otrzymywania odpisów i kopii uchwał, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
Wysokość kosztów określi Rada Nadzorcza,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal członka, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak jak 7 dni.

3. Zaznajomienie, o którym mowa wyżej, oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

4. 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. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 16

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) opróżnić i opuścić lokal wraz z osobami zamieszkałymi, które swoje prawa od niego wywodzą w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa, w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu,
- 7) dbać o dobro Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - a/ usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej powstaniem szkody pod rygorem wejścia przez Spółdzielnię do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale,
 - b/ przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka,
 - d/ odczytu wskazań wodomierzy i podzielników ciepła oraz kontroli prawidłowości funkcjonowania tych urządzeń,
 - e/ wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego,
 - f/ wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu

terminu, jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§17

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni od daty wpływu lub złożenia wniosku.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, a w przypadku wniesienia skargi w toku dyżuru członka Rady Nadzorczej, również tego członka Rady.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, Zarząd obowiązany jest podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o skutkach niezachowania tego terminu.

Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia oraz do doręczenia odwołującemu członkowi odpisu uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 19

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach ze stosunku członkostwa podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały. Przepis § 18 ust.2 stosuje się odpowiednio.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i ewentualnym pouczeniem członka o prawie dochodzenia swych praw na drodze sądowej w terminie 30 dni od daty otrzymania uchwały doręcza się członkowi listem poleconym.

4. Skreślony

5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

6. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

IV. FORMY WŁADANIA LOKALAMI

§ 20

W ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może :

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 21

- 1.** Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni
- 2.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 3.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- 4.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
- 5.** Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 57 statutu.
- 6.** Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
- 7.** Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- 8.** Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
- 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 miałoby 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.

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

12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.

§ 22

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie terminu wniesienia wkładu mieszkaniowego lub poszczególnych rat tego wkładu,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

3. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 23

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie 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. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. 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.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o lokal osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 25

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji – członek Spółdzielni uiści 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.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 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.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy.

- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust.2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.”

§ 26

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem:

- 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.

2. Ustanowienie tytułu prawnego, o którym mowa w ust.1 pkt 2, następuje w drodze przetargu ogłoszonego w prasie lokalnej. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub umowy najmu bez przetargu z osobą wskazaną przez Gminę w zamian za dostarczenie byłemu członkowi Spółdzielni lokalu należącego do gminnego zasobu mieszkaniowego.

4. *Wykreślony*

§ 27

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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 unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.”

§ 28

W chwili śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypada drugiemu małżonkowi.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 ustawy roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

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 art.4 ust.1 ustawy.”

§ 30

Uchylony

§ 31

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom

ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 33

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

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie nowego prawa jest nieważne.

6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 34

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 35

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.

§ 36

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat eksploatacyjnych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Członkowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z żądaniem, o którym mowa, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 37

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

§ 38

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 miałoby 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.

§ 39

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.

§ 40

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

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

§ 41

1. 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie terminu wniesienia wkładu budowlanego lub poszczególnych rat wkładu,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. *Wykreślony*

§ 42

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 41 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.”

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 43

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy lub spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 41 ust. 1 pkt 1 i 5, 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.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 44

1. Spółdzielnia ustanawia w formie aktu notarialnego na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

Na żądanie osoby, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 ustawy, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 57 statutu.

§ 45

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 46

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

§ 47

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 48

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

§ 49

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

NAJEM LOKALU

§ 50

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom oraz innym osobom fizycznym i prawnym lokale w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może oddać w najem lokale , do których wygasły prawa członków oraz lokale nowo wybudowane w ilości określonej przez Radę Nadzorczą.
3. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Doboru najemców lokali dokonuje się w pierwszej kolejności spośród członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu w Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady oraz tryb doboru najemców lokali określa regulamin, uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. W zakresie nie uregulowanym w statucie do najmu lokali mieszkalnych zastosowanie mają przepisy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie.

§ 51

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże 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 są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy.

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą 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, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 2 określają odrębne przepisy.

V. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 53

1. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkania zajmowanego przez członka na mieszkanie odpowiadające potrzebom członka i jego rodziny.

2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

3. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć uzyskanie przydziału mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

4. Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1) ustanowienie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
- 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni, bądź członkowi

Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych lokali między sobą.

5. Wnioski w przedmiocie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- 1) ustanowienie praw do lokali, o ile członkowie Spółdzielni złożyli zgodne oświadczenia woli w sprawie co do zamiany mieszkań między sobą /zamiana wzajemna/
- 2) zaproponowanie zamiany wzajemnej tym członkom, którzy złożyli wnioski zamianę mieszkań, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
- 3) ustalenie prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo innej osoby,
- 4) ustanowienie prawa do nowo wybudowanego lokalu.

6. Listy zamian lokali mieszkalnych obejmują członków, o których mowa w ust. 5 pkt 3 i 4.

7. Zamiana lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni lub najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego oraz innych jednostek uzależniona jest od zgodnych oświadczeń Spółdzielni i danej jednostki.

§ 54

1. Do rozliczenia Spółdzielni z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.

2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

3. W razie zalegania przez członka z uiszczeniem opłat za używanie lokali mieszkalnych przez okres co najmniej 6 miesięcy Spółdzielnia może zaproponować członkowi zamianę zajmowanego przez niego lokalu na lokal mniejszy.

§ 55

Szczegółowe zasady dokonywania zamian lokali określa Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

VI. UŻYWANIE LOKALI

§ 56

1. Lokal zajmowany przez członka może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu.
2. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z tytułu ponadnormatywnego wykończenia mieszkań w razie zwolnienia lokalu przez członka i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie, zajmujący lokale mieszkalne, których koszty budowy sfinansowane zostały z kredytu bankowego lub z pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię spłacają ponadto przypadający na zajmowane lokale kredyt bankowy /pożyczkę/ wraz z należnym odsetkami.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 i 2 albo 3.

5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy. 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.

6. Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostaw ciepłej i zimnej wody, koszty działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy, koszty wywozu nieczystości oraz odpis na sfinansowanie części kosztów zarządu ogólnego przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

7. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-7, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 58

1. Opłaty, o których mowa w § 57 ust. 1-7, wnosi się co miesiąc z góry do 16 dnia miesiąca.

Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 57 ust. 1 - 3 i 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w art. 32 ustawy - Prawo spółdzielcze, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej.

Właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 59

1. Wartość opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 57 ust.1 ustalana jest w Spółdzielni na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali Spółdzielni, dokonywanego w okresach rocznych.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania wysokości opłat a także: określenia kosztów finansowanych ze stawki eksploatacji podstawowej, określania ryczałtowej wysokości zużycia ciepłej i zimnej wody oraz gazu, w lokalach nie posiadających zainstalowanych urządzeń pomiarowych rejestrujących zużycie ciepłej i zimnej wody, w tym również wysokość poszczególnych opłat – określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 60

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i postawieniu go do dyspozycji Spółdzielni.

Oświadczenie Spółdzielni o postawieniu lokalu do dyspozycji członka powinno być złożone na piśmie.

2. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe.

3. W wypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami niezależnymi od członka, Rada Nadzorcza może w drodze uchwały umorzyć część niespłaconych odsetek, pod warunkiem uregulowania przez członka należności głównej oraz innych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z egzekwowaniem zaległych opłat.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 61

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,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 ustawy.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.

3. 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 tej Spółdzielni.

Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka , który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 62

Uchylony

§ 63

Uchylony

§ 64

Uchylony

§ 65

Uchylony

§ 66

Uchylony

§ 67

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

IX. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU

§ 68

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 29 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 72 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 69

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 73 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 70

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 74 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 71

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 27 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

X. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU

§ 72

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, 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, wraz z wszelkimi należnościami ubocznymi, 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 wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 73

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 27 i § 28 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 74

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 75

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnione wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

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

§ 76

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 nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

XI. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH LOKALI.

§ 77

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

2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 78

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. uzyskanie zaświadczeń i dokumentów niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

§ 79

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 80

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 kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami na warunkach finansowych określonych w ustawie z dnia 30.11.1995 r., o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
- 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 § 57 statutu.

§ 81

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 80 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

§ 82

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 57 statutu.

§ 83

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 82 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

§ 84

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem 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.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

PRZEPISY OGÓLNE.

§ 85

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

4. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni oraz przy wyborach do jej organów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

6. *Unieważniony przez Sąd Okręgowy w Koninie wyrokiem z dnia 30.06.2008 r.*

7. Tryb zwoływania posiedzeń organu, o którym mowa w ust.1 pkt 3 oraz zasady i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, a organu wymienionego w pkt.2 regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 86

1. Zgodnie z art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniu mogą otrzymywać wynagrodzenie.

2. Zasady i wysokość wynagrodzenia określa Regulamin Rady Nadzorczej.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 87

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statutu Spółdzielni.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 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) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 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 Rady Nadzorczej.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu 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.
Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. 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.
3. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.

§ 92

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni roboczych przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 91 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. 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 lub podziału Spółdzielni,

4. Do podjęcia przez Walne Zgromadzenie decyzji w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagane są zgodne uchwały Walnego Zgromadzenia zapadłe większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:

1) Komisja mandatowo - skrutacyjna, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

2) Komisja wnioskowa w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
- c) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
7. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 97

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 98

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem wznowienia obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 99

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, 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 20 lat.

§ 100

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 7 osób spośród członków Spółdzielni.

2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.

4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji mandatowo - skrutacyjnej członkowie Spółdzielni z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata,
- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- zatrudnienia w Spółdzielni,
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- *Unieważniony przez Sąd Okręgowy w Koninie wyrokiem z dnia 30.06.2008 r.*
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

8. Członkowie Komisji mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

9. Komisja sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo – skrutacyjnej.

11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

12. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Komisję mandatowo - skrutacyjną,
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół.

Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 101

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 91 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 102

Postanowienia § 100 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 103

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 104

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 105

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium Zgromadzenia.

RADA NADZORCZA.

§ 106

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. 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.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli nie pełnili funkcji członka przez jedną kadencję.

§ 107

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się w formie pisemnej mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) zatrudnienia w Spółdzielni
 - 5) wyboru na członka Zarządu
 - 6) śmierci członka Rady

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do końca kadencji Rady Nadzorczej w jej skład wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach uzyskała największą w kolejności liczbę głosów.

§ 108

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 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 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 tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) *Wykreślony*
- 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 oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 23) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 24) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 109

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i dokonuje wyboru prezydium komisji.

Ze składu Rady mogą być powołane inne komisje stałe lub czasowe do zbadania określonego rodzaju spraw.

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 110

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie miesiąca od dnia zgłoszenia wniosku.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 111

1. 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.

2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości:

- Przewodniczący i członkowie Prezydium Rady Nadzorczej – 10 %
- pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 8,5 %

Podstawę naliczenia wynagrodzenia Rady Nadzorczej stanowi minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbyło się, wynagrodzenie o którym mowa w ust. 2 nie przysługuje.

ZARZĄD

§ 112

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 113

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 114

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania / art. 68 Kodeksu pracy/.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 115

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik ustanowiony przez Zarząd.
2. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. poprzedzającym składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 116

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu.
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.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 117

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu. W takim przypadku członek zawiesza na okres pełnienia funkcji członka Zarządu piastowanie mandatu członka Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

§ 118

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.

2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady lub Zarządu nie zatrudnionych w Spółdzielni, kwotę trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 119

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy uwzględnieniu interesów członków Spółdzielni.

§ 120

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem .

§ 121

Członek Spółdzielni odpowiada za jej zobowiązania do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 122

1. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

6. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością

§ 123

Funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy – środki zgromadzone na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.”
- 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych dochodów określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz na remonty i konserwację tworzony z odpisów od stawki eksploatacji podstawowej, których wysokość określa Rada Nadzorczą w drodze uchwały oraz z wpłat nadwyżki nad wartością rynkową lokalu.
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) fundusz świadczeń socjalnych.

§ 124

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Gdyby fundusze własne nie wystarczały na pokrycie strat Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wniesienia udziałów niż to przewiduje statut.

§ 125

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami , o których mowa w § 123 pkt. 1 - 4 określa Rada Nadzorcza, a funduszu określonego w pkt. 5 Zarząd.

XIV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 126

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 127

Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Statut uchwalony dnia 29.11.2007 roku przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni uchwałą nr 5/2007 i wpisany w KRS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 28.10.2008 roku.

Zmiany do Statutu zostały uchwalone dnia 25.06.2018 roku przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 9/2018 i wpisane w KRS na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 08.01.2019 roku.

Zmiany do Statutu zostały uchwalone dnia 27.06.2022 roku przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 23/2022.