



STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance

*(tekst ujednolicony
z uwzględnieniem zmian WZ z dn. 12.04 i 16.04.2018 r.)*

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Trzciance, zwana dalej "Spółdzielnią", działa na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”
- ustawy z dn. 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 ze zm.), zwanej dalej „prawem spółdzielczym”,
- innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego i postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Trzcianka.
2. Spółdzielnia działa pod nazwą - "Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Trzciance".

§ 3

1. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
2. Spółdzielnia jest założona na czas nieokreślony.
3. Spółdzielnia może tworzyć związki spółdzielcze i organizacje gospodarcze lub przystępować do takich związków i organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, realizującym cele określone w niniejszym statucie na rzecz członków i ich rodzin oraz prowadzącym w interesie swoich członków wspólną działalność gospodarczą, a także działalność społeczną i kulturalno - oświatową na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 5

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) 41.10.Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 2) 41.20.Z - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych
- 3) 43.12.Z - przygotowanie terenu pod budowę
- 4) 43.29.Z - wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
- 5) 43.39.Z - wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
- 6) 71.11.Z - działalność w zakresie architektury
- 7) 35.30.Z - wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
- 8) 68.10.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 9) 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 10) 68.32.Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 11) 81.10.Z - działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- 12) 38.11.Z - zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne
- 13) 38.21.Z - obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne
- 14) 71.20.B - pozostałe badania i analizy techniczne
- 15) 81.2 – sprzątanie obiektów
- 16) 90.04.Z - działalność obiektów kulturalnych
- 17) 93.19.Z - pozostała działalność związana ze sportem
- 18) 93.29.Z - pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna
- 19) 01.19.Z - pozostałe uprawy rolne inne niż wieloletnie
- 20) 01.29.Z - uprawa pozostałych roślin wieloletnich
- 21) 81.30.Z - działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
- 22) 36.00.Z - pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody
- 23) 35.11.Z - wytwarzanie energii elektrycznej
- 24) 61.10.Z - działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej
- 25) 61.90.Z - działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji
- 26) 66.19.Z - pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych
- 27) 59.14.Z – działalność związana z projekcją filmów.

3. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

2) *skreślony,*

3) *skreślony*

4) buduje i nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

5) buduje i nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,



6) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,

7) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

8) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości,

9) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,

10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,

11) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi niestanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,

12) prowadzi działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną.

4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności w zakresie:

- 1) wywozu śmieci i odpadów,
- 2) sprzątania i czyszczenia obiektów,
- 3) dystrybucji i produkcji ciepła i ciepłej wody,
- 4) upraw roślin przeznaczonych na cele określone w pkt. 3 (wytwarzanie ciepła),
- 5) usług związanych z zagospodarowaniem terenów zieleni,
- 6) usług rozprowadzania wody,
- 7) wytwarzania energii elektrycznej,
- 8) działalności telekomunikacyjnej polegającej na udostępnianiu internetu i prowadzenie usług telefonicznych w sieci kablowej,
- 9) usług pośrednictwa finansowego i pomocniczej działalności finansowej.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

1. Powstanie członkostwa

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności" lub
- 5) będąca założycielem Spółdzielni.

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



3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. 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 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

6. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 6a

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6b

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 6c

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 6 ust. 4 jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczoną zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 ust. 1.
5. 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.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Zarząd Spółdzielni może prowadzić rejestr zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członek, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestry wymienione w ust.1.

2. Prawa i obowiązki członków

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa przyznane przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego, a także postanowieniami niniejszego statutu, a w szczególności:

1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
- b) zgłaszanie wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,

2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,

5) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,



6) żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia w jego porządku dziennym określonych spraw,

7) żądania od organów Spółdzielni informacji dotyczących jej działalności, z wyłączeniem informacji prawnie chronionych oraz stanowiących tajemnicę zawodową i służbową,

8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

9) udziału w posiedzeniach organów Spółdzielni w trakcie rozpoznawania spraw bezpośrednio jego dotyczących,

10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,

11) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, bądź z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,

12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z usług i świadczeń Spółdzielni na zasadach określonych przez jej organy.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o jakich mowa w ust. 1 pkt 8, z wyłączeniem odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, ponosi członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.

4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni.

5. Wykonywanie postanowień ust. 1 pkt 8 i ust. 4 w odniesieniu do uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni nie może naruszać powszechnie obowiązujących przepisów o ochronie danych osobowych oraz ochronie dóbr osobistych.

§ 9

1. Członek zobowiązany jest:

1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, a w przypadku modernizacji budynku – uzupełnić wpłatę na taki wkład,

2) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

3) uiszczać terminowo opłaty związane z budową i użytkowaniem lokalu, a w szczególności:

a) w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności: z opłatami niezależnymi od Spółdzielni, spłatami odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztami określenia odrębnej własności, odsetkami ustawowymi, odsetkami umownymi i od należności państwowych, należnościami finansowanymi kredytem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, z tytułu przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz budżetowymi,

b) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, a także działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu,

c) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,

d) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,

e) ponosić wszystkie koszty związane z przeniesieniem własności lokali, a w szczególności:

- wyceny wartości rynkowej lokalu,
- spłaty wszelkich długów związanych z lokalem,
- zawarcia aktu notarialnego,
- z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej oraz opłat kancelaryjnych, a także opłat bankowych związanych z czynnościami zmierzającymi do przekształcenia prawa, z którego członek zrezygnował,
- założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencja gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane oraz koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,

5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystnie z nich innym członkom, przestrzegać regulamin porządku domowego oraz zasady dobrego sąsiedztwa i współżycia społecznego,

6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,

7) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o jakich mowa w ust. 1 oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez radę



nadzorcą. Plany te winny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednego przedsięwzięcia remontowego.

3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 3, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4-7. *skreślone*

§ 10

skreślony

§ 11

skreślony

3. Ustanie członkostwa

§ 11a

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 o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11b

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.

4. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 12

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztami budowy przypadającymi na lokal osoby, której mowa w ust. 1 (członkowskim kosztem budowy) a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany.

4. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy (członkowskiemu kosztowi budowy) przypadających na lokal osoby, o której mowa w ust. 3. Jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba, o której mowa w ust. 3 obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

5. Przez członkowski koszt budowy, o którym mowa w ust. 2 i 4 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal osoby, o której mowa w ust. 1 albo 3, w skład których wchodzi budownictwo towarzyszące, a w szczególności koszty uzbrojenia i ukształtowania terenu.

6. Postanowienia dotyczące wkładu budowlanego stosuje się odpowiednio do członków, którym przed dniem 31 lipca 2007 r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

7. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:

- 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej danej inwestycji,
- 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów do tego czasu poniesionych,
- 3) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

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

- 1) zakres rzeczowy inwestycji,
- 2) ewidencjonowanie kosztów w taki sposób, aby możliwe było oddzielenie kosztów, które mają być rozliczane indywidualnie dla każdego budynku od kosztów, które są wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i mają być rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeżeli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).



§ 13

skreślony

§ 14

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 35b ust. 1, 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.

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, o których mowa w § 54, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 15

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa. Członek jest zobowiązany do zgłoszenia Spółdzielni zamiaru opróżnienia lokalu w związku z planowanym zrzeczeniem się prawa najpóźniej na 3 miesiące naprzód pod rygorem odpowiedniego przesunięcia terminu wymagalności roszczenia, o jakim mowa w ust. 2.

2. Roszczenie o wypłatę, o jakiej mowa w § 14 staje się wymagalne z upływem 3 miesięcy od opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, ale nie wcześniej niż w terminie 14 dni od dnia wyrażenia przez bank zgody na bezcieżarowe odłączenie lokalu z nieruchomości obciążonej na rzecz banku hipotecznie.

§ 16

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 na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przeprowadzonego przez spółdzielnię w terminie nie późniejszym niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – także kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami a nadto kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 54 i koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Postanowienia § 15 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 17

skreślony

§ 18

1. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 16 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 19

Wartość rynkową spółdzielczego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 20 – 22

skreślone

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 23

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, dotyczących praw członkowskich, o jakich mowa w § 8 ust. 1 pkt 2-4, 6-8 i 12, członkowi przysługuje prawo odwołania:

- 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
- 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia.

2. W każdym przypadku odwołanie przysługuje tylko do jednego organu Spółdzielni i może być wniesione w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale Zarządu lub Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o prawie i trybie odwołania.

3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.

4. Zarząd doręcza odwołującemu odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

§ 24

W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

IV. Prawa do lokali

1. Postanowienia ogólne



§ 25

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 26 – 29

skreślone

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 31

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka 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,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,



8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,

9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,

10) określenie terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

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

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1.

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

§ 31a

skreślony

§ 32

1. Z zastrzeżeniem ust. 5, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku,

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

4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, o jakich mowa w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a,

5) *skreślony*.

2. *skreślony*

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

5. *skreślony*

§ 33

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

§ 34

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 unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. skreślony

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

§ 35a

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. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji - członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 albo 4 stanie się prawomocne,
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia



odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

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 § 35b ust. 1,

2) osoba, o której mowa w § 36 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 35b

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następstwie śmierci uprawnionego lub na podstawie postanowień § 35a ust. 2 i 3, osobom bliskim uprawnionego przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia 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 jakich mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. 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.

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 36a

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.

§ 37

skreślony

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego

§ 38

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

§ 38a – 38b

skreślone

§ 39

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

2. *skreślony*

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

4. Zbycie prawa do części lokalu, jeżeli część ta nie spełnia wymogów odrębnego lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest nieważne.

5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

6. 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.

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

§ 40 – 41

skreślone

§ 42

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.

§ 43

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

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 31 ust. 1 pkt. 4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,

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

4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, o jakich mowa w § 9 ust. 1 pkt 3 lit. a.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 43a

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 44

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

§ 45

1. Do ustanowionych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym do garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 46

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowę zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nadto w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie członka Spółdzielni 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,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 46 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

§ 48

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



2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 46, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

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

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 54.

§ 50

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 51

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

5. Zamiana mieszkań

§ 52

1. Członkowie mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać między sobą zamiany zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów jednorodzinnych oraz właścicielami lokali będących przedmiotem odrębnej własności.

2. Zamiana mieszkań z członkami innych Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy tych Spółdzielni.

3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest nadto od zgody wynajmującego.

4. Wnioski o zamianę mieszkań przez członków niemających partnerów do tej czynności, wpisuje się do rejestru zamian.

§ 53

Do rozliczeń między członkiem a Spółdzielnią w związku z zamianą mieszkania stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

6. Opłaty na rzecz Spółdzielni

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, w tym garaży, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:

- 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, o jakich mowa w ust. 3.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach:

- 1) z utrzymaniem ich lokali,
- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także inne koszty szczegółowo określone przez Radę Nadzorczą.

4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostki rozliczeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Niektóre koszty mogą być określane w przeliczeniu na liczbę osób zamieszkających w lokalu lub ryczałtowo – od lokalu. W przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe koszty ustala się stosownie do wskazań tych urządzeń. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 55

1. Opłaty, o których mowa w § 54 wnosi się co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca.

2. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem zwolnienia przez członka. Przez dzień zwolnienia lokalu przez członka rozumie się dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni po jego odnowieniu. Jeżeli członek zleci odnowienie lokalu Spółdzielni zobowiązany jest do uiszczenia opłat za okres wykonywania zleconych prac, ale nie dłuższy niż 30 dni.

3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz inne osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na

pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Zasadność zmiany wysokości opłat członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze postępowania sądowego. Uprawnienie do kwestionowania wysokości opłat na drodze postępowania sądowego przysługuje nadto osobom niebędącym członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz niebędącym członkami Spółdzielni właścicielom lokali. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

5. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

V. Organy Spółdzielni

1. Postanowienia ogólne

§ 56

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 (pięćset), Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.

3. *(skreślony)*

4. Wybory do organów Spółdzielni określonych w ust.1 pkt 2 - 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Uchwały o wyborze do organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów.

5. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust.6.

6. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.

2. Walne Zgromadzenie

§ 57

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 58

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni oraz oświatowo - kulturalnej na rzecz członków i ich środowiska,

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 oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

3) rozpatrywanie wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni lub wyników kontroli przeprowadzonych przez Związek Rewizyjny albo organy kontroli państwowej oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,

7) uchwalanie zmian statutu,

8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

9) podejmowanie uchwał o połączeniu, podziale lub likwidacji Spółdzielni,

10) rozpatrywanie sprawozdań z realizacji wniosków członków oraz innych organów Spółdzielni zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu,

11) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

12) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,

13) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej,

14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego lub gospodarczego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,

16) wybór delegatów na zjazdy Związku Rewizyjnego lub gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 59

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

2. Każdy uprawniony do głosowania na Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego lub gospodarczego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także inne zaproszone osoby.

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

§ 60

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz do roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.

2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, o ile Rada Nadzorcza tak postanowi. Obrady pierwszej i ostatniej części Walnego Zgromadzenia nie może dzielić okres dłuższy niż 14 dni.

3. Walne Zgromadzenie powinno zostać zwołane ponadto na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) 10% członków Spółdzielni.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. Walne Zgromadzenie, o którym mowa w ust. 3 winno się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

5. Przynajmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia organ zwołujący:

1) zawiadamia pisemnie wszystkich członków oraz Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, o miejscu, czasie i porządku obrad,

2) wywiesza w lokalu zarządu Spółdzielni zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, podając w nich miejsce, czas i porządek obrad.

W zawiadomieniu podaje się informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania przedstawicieli może nadto nastąpić w drodze ogłoszenia w lokalnych środkach masowego przekazu.

§ 61

1. Porządek Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd.

2. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszać projekty uchwał. Projekty uchwał, sprawozdanie roczne i sprawozdanie finansowe winny być wykładane do wiadomości członków najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Prawo, o jakim mowa w ust. 2 przysługuje członkom do 15 dnia przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, przy czym do porządku obrad wprowadza się tylko projekty uchwał zgłaszane przez członków, które popierane są co najmniej przez 10 członków. Członek wyraża poparcie dla uchwały poprzez złożenie własnoręcznego podpisu pod projektem ze wskazaniem miejsca zamieszkania i numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu umożliwiającego identyfikację członka.

4. O uzupełnieniu porządku obrad w następstwie uwzględnienia żądań zgłoszonych w trybie określonym w ust. 2 i 3, Zarząd powiadamia członków w sposób określony w § 60 ust. 5 pkt 2 co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

6. Jeżeli porządek obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach obejmuje wybory członków Rady Nadzorczej, członkom Spółdzielni przysługuje prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie nie późniejszym niż 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, chyba że dotychczasowa Rada Nadzorcza postanowi o wyborze członków na nową kadencję odrębnie przez każdą część Walnego Zgromadzenia stosownie do parytetu wynikającego z ilości członków uprawnionych do uczestnictwa w każdej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę członka Spółdzielni na kandydowanie.

§ 62

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania prawomocnych uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, członek ma prawo brać udział tylko w jednej części. Zastrzeżenie powyższe nie dotyczy członków Zarządu i Rady Nadzorczej, jednakże każdemu członkowi tych organów głos decydujący (prawo uczestnictwa w głosowaniach) przysługuje tylko w czasie obrad jednej części Walnego Zgromadzenia, właściwej dla niego stosownie do kryteriów podziału Walnego Zgromadzenia na części, ustalonych przez Radę Nadzorczą.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, z zastrzeżeniem zawartym w ust. 3 oraz w § 56 ust. 4 - 6. Przez zwykłą większość głosów rozumie się przewagę głosów oddanych "za" nad głosami oddanymi "przeciw". Głosy wstrzymujące nie mają wpływu na wynik głosowania.

4. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, wynik głosowania ustala kolegium prezydiów części Walnego Zgromadzenia, którego posiedzenie zwołuje i mu przewodniczy przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazany przez niego członek Rady, a jeżeli Rada wcześniej się nie ukonstytuowała – przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Posiedzenie zwołuje się w terminie nie późniejszym niż 7 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z prac kolegium sporządza się protokół podpisany przez wszystkich obecnych na posiedzeniu i niezwłocznie ogłasza go w sposób określony w § 8 ust. 4 i § 60 ust. 5 pkt 2.

5. Zmiana statutu wymaga podjęcia uchwały większością 2/3 głosów.

6. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w trybie określonym w § 60 ust. 5 i 61 ust. 4.

7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i organy Spółdzielni.

8. Członek, a także Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni. Tryb i terminy zaskarżania uchwał określa Prawo spółdzielcze. Wyrok uchylający uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną wobec wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący lub członek prezydium Rady Nadzorczej. Uczestnicy wybierają spośród siebie przewodniczącego obrad, sekretarza i członka prezydium. Funkcje powyższych nie można powierzyć członkowi Zarządu.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach. Przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz przewodniczący Rady Nadzorczej tworzą kolegium przewodniczących części Walnego Zgromadzenia.

§ 64

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który w szczególności winien zawierać: porządek obrad, podaną zwięźle istotną treść dyskusji, dokładne brzmienie podjętych uchwał z określeniem sposobu ich podjęcia i wyników głosowania. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Do protokołu załącza się listę obecności członków Spółdzielni.

2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach.

3. Protokoły przechowywane są przez okres wymagany przepisami o przechowywaniu akt.

3. Rada Nadzorcza

§ 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 (dziewięciu) członków, w tym 7 (siedmiu) z Trzcianki i 2 (dwóch) z Krzyża.

2. Walne Zgromadzenie wybiera nadto 2 zastępców członków Rady Nadzorczej, którymi zostają dwaj kandydaci na członków Rady, którzy w głosowaniu uzyskali kolejno dziesiątą i jedenastą ilość głosów. Z zachowaniem parytetu, o jakim mowa w ust. 1, w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, w jego miejsce wstępuje zastępca członka Rady Nadzorczej w kolejności wynikającej z liczby uzyskanych głosów w wyborach. Jeżeli w wyborach zastępcy członka Rady Nadzorczej uzyskali równą ilość głosów, o ich miejscu na liście zastępców członków decyduje losowanie, które przeprowadza komisja skrutacyjna Walnego Zgromadzenia, a jeżeli odbywa się ono w częściach – kolegium prezydiów części Walnego Zgromadzenia. Po wyczerpaniu listy zastępców członka, w celu uzupełnienia składu rady przeprowadza się wybory uzupełniające.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Po upływie kadencji członkowie mogą być wybierani do Rady ponownie, jednakże członek Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Kadencja członków, którzy weszli do rady jako zastępcy członka i w wyniku wyborów uzupełniających wygasa z upływem kadencji całej rady.

4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni.

5. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe bez względu na liczbę posiedzeń w następujących wysokościach:

- 1) przewodniczącemu – 40% ustawowego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 2) wiceprzewodniczącemu i sekretarzowi oraz przewodniczącym komisji – 35% ustawowego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 3) pozostałym członkom – 30% ustawowego minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 66

1. Rada Nadzorcza nadzoruje i kontroluje działalność Spółdzielni.

2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej 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, społecznych i oświatowo - kulturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) uczestniczenie w lustracjach, rozpatrywanie ocen działalności Spółdzielni i wydanych na ich podstawie zaleceń polustracyjnych oraz podejmowanie odpowiednich uchwał i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu,
- d) przeprowadzanie kontroli prawidłowości podejmowanych przez Zarząd uchwał, wykonania przez Spółdzielnię uchwał jej organów, zaleceń wynikających z kontroli przeprowadzonej przez organy kontroli państwowej, a także polustracyjnych,
- e) kontrolowanie sposobu załatwiania przez Zarząd skarg na działalność Spółdzielni, wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków, a w razie gdy wnioski te dotyczą działalności Rady - bezpośrednie ich rozpatrywanie,

3) podejmowanie uchwał w sprawach:

- a) budowy obiektów służących do wykonywania przedmiotu działalności gospodarczej, społecznej i oświatowo - kulturalnej Spółdzielni,
- b) nabywania i obciążenia nieruchomości oraz nabywania zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

5) rozpatrywanie złożonych do Rady Nadzorczej odwołań oraz skarg na działalność Zarządu,

6) podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,

7) *skreślony*

8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,

10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

11) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,

12) podejmowanie decyzji o odbywaniu Walnego Zgromadzenia w częściach, ustalania zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz o zasadach wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję,

13) uchwalanie regulaminów tworzenia i wykorzystywania funduszy określonych statutem,

14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy domów i innych budynków oraz ustalanie wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,



15) uchwalanie zasad rozliczeń kosztów poniesionych na modernizację budynków,

16) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, ustalanie opłat za te lokale oraz innych opłat należnych za usługi i czynności wykonywane przez spółdzielnię,

17) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

§ 67

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków prezydium i komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeby - inne komisje. Prezydium składa się z przewodniczącego, jego zastępcy, sekretarza oraz przewodniczących stałych komisji rady. Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

2. Szczegółowe zasady działalności Rady Nadzorczej określa jej regulamin.

§ 68

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca w miarę potrzeby, co najmniej jednak raz na kwartał, albo zarząd spółdzielni na wniosek 1/3 członków rady.

2. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone.

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, jeżeli w posiedzeniu uczestniczy co najmniej połowa członków, w tym przewodniczący lub członek prezydium.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.

5. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz rady.

4. Zarząd

§ 69

1. Zarząd składa się z 3 osób, wybieranych na czas nieokreślony. W skład Zarządu wchodzi Prezes i dwaj Wiceprezesi, z których jednemu powierza się funkcję zastępcy Prezesa.

2. Kandydat na członka Zarządu winien wykazać się umiejętnością kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych spółdzielczości, zaś kandydat na Prezesa nadto co najmniej pięcioletnim stażem pracy na stanowiskach kierowniczych.

3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego praw wynikających ze stosunku pracy.

§ 70

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do zakresu działalności Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie do decyzji innych organów.

3. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych albo kierowania wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką Spółdzielni.

§ 71

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych składają w imieniu Spółdzielni przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik), z zastrzeżeniem § 66 ust.2 pkt 6.

2. Pisemne oświadczenia woli Zarząd składa przez zamieszczanie swych podpisów pod nazwą Spółdzielni.

§ 72

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby i są protokołowane.

2. W posiedzeniach Zarządu obowiązani są brać udział wszyscy jego członkowie. Zarząd może podejmować uchwały, jeżeli w posiedzeniu bierze udział co najmniej połowa jego członków. Prezes lub jego zastępca ustala porządek obrad, zwołuje oraz przewodniczy posiedzeniu.

3. W posiedzeniu Zarządu mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i w miarę potrzeby inne zaproszone osoby.

4. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. Jeżeli w posiedzeniu uczestniczą tylko dwaj członkowie Zarządu - dla podjęcia uchwały wymagana jest jednogłośnieść.

5. Szczegółowe zasady działalności Zarządu określa jego regulamin.

5. skreślony

6. Postanowienia wspólne dla organów Spółdzielni

§ 75

1. Członkowie organów Spółdzielni zobowiązani są wykonywać powierzone im czynności z największą starannością i dbać o pełną realizację zadań gospodarczych, społecznych i oświatowo - kulturalnych Spółdzielni.

2. Członkowie organów Spółdzielni obowiązani są do zachowania tajemnicy państwowej i służbowej.

§ 76

1. Przy wyborach Rady Nadzorczej i Zarządu należy przestrzegać następujących zasad:

- 1) członek Rady Nadzorczej nie może być równocześnie członkiem Zarządu,
- 2) ustępujący członek Zarządu może być wybrany do Rady Nadzorczej dopiero po udzieleniu mu absolutorium,
- 3) w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające ze

sobą lub z członkami Zarządu albo z kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.

2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich wyłącznie dotyczących.

3. Rada może w razie konieczności wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia obowiązków członka (członków) zarządu. W takim przypadku ustalenie ust.1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

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

§ 77

1. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej, a także inne osoby zajmujące stanowisko kierownicze w Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

2. Przez osoby zajmujące stanowiska kierownicze rozumie się pracowników podlegających bezpośrednio członkom Zarządu, w szczególności osoby zajmujące stanowisko głównego księgowego, radcy prawnego i kierownika oddziału.

3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, Rada ta może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu do czasu jego odwołania przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

VI. Gospodarka finansowa Spółdzielni

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie gospodarkę finansową i na zasadach samofinansowania pokrywa z uzyskiwanych przychodów koszty działalności.

2. Spółdzielnia może korzystać z pożyczek i kredytów na finansowanie działalności w oparciu o przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

§ 79

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem

§ 80

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 81

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

1) skreślony

2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
- 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych - tworzony na podstawie odrębnych przepisów,
 - 2) remontowy.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania funduszy wymienionych w ust.1 i ust.2 pkt 2 określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze określone odrębnymi przepisami.
5. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dn. 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat na udziały wymagane przez statut.

§ 82

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o obowiązujące w tym zakresie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe (rachunek zysków i strat oraz bilans) zgodnie z zasadami określonymi przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 83

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§ 84

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
2. Zysk bilansowy Spółdzielni przeznacza się na działalność podstawową.

§ 85

1. Z zastrzeżeniem ust. 4, co najmniej raz na 3 lata Spółdzielnia zobowiązana jest poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania.
2. Na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu lub 10% członków Spółdzielni może być poddana lustracji całości lub części działalności w każdym czasie.



3. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Jeżeli Spółdzielnia nie jest zrzeszona w Związku Rewizyjnym lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny wybrany przez Spółdzielnię albo Krajowa Rada Spółdzielcza.

4. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków lustrację przeprowadza się corocznie.

VII. Łączenie, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni

§ 86

Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 oddanych głosów, przy zachowaniu innych warunków określonych w Prawie spółdzielczym.

§ 87

1. Likwidacja lub upadłość spółdzielni następuje odpowiednio w trybie i na zasadach przewidzianych w ustawie – Prawo spółdzielcze lub ustawie - Prawo upadłościowe i naprawcze.

2. Majątek Spółdzielni - pozostały po zaspokojeniu należności przypadających od Spółdzielni oraz wypłacie udziałów - zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

3. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspokajane są w postępowaniu likwidacyjnym.

4. Na zaspokojenie roszczeń, o których mowa w ust.3 przeznacza się całość funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pozostałego po zaspokojeniu innych należności, przy czym udział w tym majątku tego członka nie może przekroczyć trzykrotnej wysokości udziału wymaganego przez statut w dniu poprzedzającym likwidację.

§ 88

Spółdzielnia może się podzielić na zasadach określonych ustawą.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 89

Wykładnia postanowień statutu należy do Rady Nadzorczej.

§ 90

Zmiana ustaw powoływanych w statucie lub ich zastąpienie przez nowe ustawy o odmiennej nazwie powoduje, że do sytuacji w statucie określonych stosuje się nowe przepisy. W takim przypadku nie zachodzi konieczność zmiany statutu, chyba że nowe przepisy do tego zobowiązują.

§ 91

Postanowienia statutu obowiązują od dnia wpisu do sądowego rejestru Spółdzielni.

Statut wpisano do rejestru
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
KRS dnia 12.09.2018.
Poznań, dnia 09-10-2018
Starszy Sekreter Sądowy: Magdalena Nieszyta