

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą przy ulicy Strzeleckiej 118 i w dalszej części statutu nazywana będzie Spółdzielnią
2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Ostrów Wielkopolski
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu
2. Do domów jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu stosuje się postanowienia statutu dotyczące lokali mieszkalnych

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie / 68-32-Z PKD/,
2. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych / 41-20-Z PKD/,
3. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków / 41-10-Z PKD/,
4. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek / 68-10-Z PKD/,
5. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi / 68-20-Z PKD/.

§ 5

Dochody uzyskane z działalności wymienionej w § 4 Spółdzielnia przeznaczy na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych jak również na inne cele wymienione w statucie.

§ 6

1. Spółdzielnia może być członkiem organizacji zrzeszających spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego zarówno krajowych jak i międzynarodowych mających na celu reprezentowania interesów swoich członków,

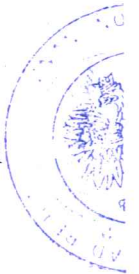
2. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi a także związkami gospodarczymi zarówno krajowymi jak i międzynarodowymi.

§ 7

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali / tj. Dz. U. z 2000 r. Nr. 80, poz. 903 ze zmianami /.
2. Wartość rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdział 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami /.
3. Osoba bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych gdy przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności „. Osoby, które nie mają zdolności do czynności prawnych lub posiadają ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą zasiadać w organach Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności . osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba , która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16.09.1982 roku –Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.



§ 9

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 w przypadku przewidzianym w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. / przywołane przepisy dotyczą ustawy z dnia 15.12.2000 rok o spółdzielniach mieszkaniowych/.
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
7. osoba której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym jak również w przypadku posiadania ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowemu.
8. 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 w zdaniu trzecim osoby o 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.

§ 10

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. rozwiązanie umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
7. jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa nastąpi dopiero

w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach danej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu ,
2. osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 statutu.
3. członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo odrębnej własności lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty opisane w pkt 1 albo 2.
5. właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te są wykonywane przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 statutu.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w pkt 1-2 i 4,
 - ewidencję i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego o którym mowa w § 12 pkt. 3 statutu; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego danej nieruchomości.
7. członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwałą walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.



8. za opłaty, o których mowa w pkt 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyłączeniem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. odpowiedzialność osób o których mowa w pkt 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. opłaty o których mowa w pkt 1-2 i 4 wnosi się co miesiąc z góry do dnia danego miesiąca.
11. opłaty o których mowa w pkt 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w pkt 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni a opisanych w przesłanych fakturach lub zawiadomieniach o zmianie stawek, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w pkt 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis § 13 statutu zdanie drugie stosuje się.
15. członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 12

1. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokryciu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej .
2. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 13

1. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w § 10 pkt 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości 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 zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowę o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytowej wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. przepis pkt 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 14

1. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej-także przy jej udziale.
2. jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania remontu, który to jest ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. w okresie użytkowania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. lokalem zamiennym o którym mowa w pkt 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami/.

§ 15

1. 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.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w pkt 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjmowanie w poczet członków

§ 16

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu / lokatorskie lub własnościowe /, roszczenie o ustanowienie takich praw lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu .

a/ Zarząd Spółdzielni na podstawie posiadanej dokumentacji stwierdza tj. podejmuje uchwałę lub decyzję, jak również przyjmuje do wiadomości powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Następnie podjęta decyzja, uchwała lub przyjęcie do wiadomości są podstawą dokonania zmian w prowadzonym rejestrze członków.

b/ Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia tego prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta. Nabywca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu prawa.

c/ Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. b nastąpiło przed dniem 9 września 2017 roku nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 9 września 2017 roku.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali

a/ warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

b/ deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel lub przedstawiciele ustawowi.

Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko,
- w odniesieniu do osoby prawnej jej nazwę
- PESEL dla osoby fizycznej
- NIP, REGON dla osoby prawnej
- adres lokalu oraz stwierdzenie jego rodzaju / mieszkalny, użytkowy/
- rodzaj prawa do lokalu
- adres dla korespondencji
- adres z podaniem siedziby w przypadku osoby prawnej
- dane kontaktowe / nr telefonu, e-mail itp./

c/ organem Spółdzielni właściwym do przyjęcia w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

d/ przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na złożonej deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu

e/ Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób spełniających warunki opisane w Statucie

f/ uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni licząc od dnia złożenia deklaracji

g/ o podjętej uchwale Zarząd powinien zawiadomić pisemnie osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni licząc od dnia podjęcia uchwały

h/ w razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie do uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni do Rady Nadzorczej licząc od dnia otrzymania uchwały



i/ odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy licząc od dnia wniesienia odwołania.

j/ wskazanie osoby, której powinien być wypłacony zadeklarowany udział

Wpisowe i udziały

§ 17

1. Osoby, które uzyskały członkostwo z dniem 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w terminie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie udziałów i wpisowego nie stosuje się.

Prawa członków

§ 18

1. Członek Spółdzielni ma prawo 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.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej spółdzielni.
4. Sposób i koszt sporządzania informacji opisanych w pkt 1 - 3 określi uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

§ 19

1. Członkowie innych niż zarząd spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. 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 tej samej spółdzielni.
3. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.
4. Kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

§ 20

1. 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.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie :
 - rady nadzorczej
 - przynajmniej 1/ 10 członków spółdzielni
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w pkt 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby uczestników uczestniczących w walnym zgromadzeniu.
10. 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 co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt 10, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.



13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używani, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Prawo to może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w pkt 1 . Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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 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.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 22

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięć inwestycyjno- budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego / Dz.U. z 2017 r. poz. 79 i 1442/ może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1pkt1 i 3 tej ustawy.

§ 23

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy
 - zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania na czas nieoznaczony
2. Osoba o której mowa w pkt 1 wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w pkt 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6-ciu miesięcy licząc od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie przy podpisywaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wniesiony wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.


§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach o których mowa poniżej
 - a/ w przypadku zaległości z zapłata opłat, o których mowa w § 10 statutu za okres co najmniej 6-ciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykrocza 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 opłatą, o których mowa w § 10 statutu, 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

b/ 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.

c/ Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w pkt 1a i 1 b statutu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku o którym mowa w pkt 1 b statutu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

- 
2. 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 ogłaszając poprzez publikację w prasie lokalnej podając istotne warunki przetargu takie jak datę jego odbycia, określenie wysokości wpłaty wartości rynkowej lokalu, wysokości i termin wpłacenia wadium oraz określenie przedmiotu przetargu np. jednorazowa bezzwrotna wpłata na fundusz remontowy danej nieruchomości.
 3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:
 - a/ 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,
 - b/ osoba o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 4. W przypadku 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.
 5. Z wartości rynkowej potrąca się przypadające na dany lokal część zobowiązania Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w pkt. 4 statutu jest opróżnienie lokalu.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 19 pkt. 2 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust.2 ustawy
9. W przypadku o którym mowa w § 19 pkt 8 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

a/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie po potrąceniu kwot zaległych opłat, o których mowa w ary. 4 ust.1 ustawy a także kosztu określenia wartości rynkowej lokalu,

b/ opróżnienia lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w § 19 pkt 8 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającą tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 25

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

a/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.


b/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy

2. Spółdzielnia mieszkaniowa 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 26



Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

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

§ 28

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojemu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Powyższe nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, o których mowa w art. 11 ustawy roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w pkt 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby o której mowa w art. 10 ustawy w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w pkt 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowienia umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt 1 i 3 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie pkt 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. 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.
5. Osoba o której mowa w pkt. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w pkt 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust 2¹ i 2² ustawy.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w pkt 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 30

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 przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w tym budynku albo roszczenie 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. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku lub udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 31

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 spłaciła całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w pkt 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.

B Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 32

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 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 pierwszeństwa wykupu. 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.

§ 34

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 35

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 36

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 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

§ 37

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 1^a i 5, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 38

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 pkt 2, nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.



§ 39

1. W przypadku gdy postanowienia ustawy przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w pkt 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 33 pkt 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia w drodze przetargu.

§ 40

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

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego
 - spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której w pkt 1 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt 1 wynoszą $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowa albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat o których mowa w § 36 pkt 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w pkt 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z zasadami opisanymi w § 36 pkt 2 i 3.

§ 43

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 sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

§ 44

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, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu

§ 45

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia, 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.
3. Przez byłego członka o którym mowa w pkt 2 należy rozumieć członka którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 46

Opisane zasady dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolno stojących.

C Prawo odrębnej własności lokalu

§ 47

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:

a/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,

b/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,

c/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,

d/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

e/ inne warunki, a w szczególności np.

- rodzaj własności gruntu na których usytuowany będzie budynek
- terminów wpłat na poczet wymaganego wkładu budowlanego
- terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- terminu ustanowienia na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni odrębnej własności lokalu,
- kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłat notarialnych i kosztów sądowych / np. kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do istniejącej księgi wieczystej/.

2. Osoba, o której mowa w pkt 1 wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli w części wkład budowlany został sfinansowany z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoby, które dokonają zawarcia umowy o budowę swojego lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych w części zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych rozliczają się bezpośrednio z nim.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 48

Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo :

- a/ wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
- b/ ostatecznie po końcowym rozliczeniu z wykonawcą i bankiem

§ 49

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

§ 50

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez zarówno przez spółdzielnię jak osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w pkt. 1 , lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie , nie dotrzymali warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia 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.

§ 51

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



2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę na rzecz której ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 52

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

§ 53

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

§ 54

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego odrębnej własności lokalu.

§ 55

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała o której mowa w pkt 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis pkt 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie dokonuje rozliczenia z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 56

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1 a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w pkt 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust3 i 4.

§ 57

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem opisanym w pkt 2 i 3
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24 i art. 26 . Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust 1 i 1 a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w pkt. 2 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem pkt 2, art. 24 i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust2 i 4 ustawy o której mowa w pkt 2 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 58

Przepisy niniejszego działu będą miały zastosowania w sposób odpowiedni do ułamkowej części we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Najem

§ 59

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, do których nie można ustanowić spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub na brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale o których mowa w pkt 1 w pierwszej kolejności członkom spółdzielni a w przypadku ich braku każdej innej osobie.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom spółdzielni, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty załatwiane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu .
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe oraz garaże.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki najmu lokali użytkowych są określane w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa sporządzana jest w formie pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach określonych w umowie najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 61

Spółdzielnia na wniosek osoby zamieszkałej w zasobach spółdzielni i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego, garażu, lokalu użytkowego na inny lokal. Zmiana ta polegać będzie na ustanowieniu prawa do innego lokalu podlegającego zamianie w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni dotychczasowego lokalu. W każdym przypadku musi być zachowana wymagana forma zawarcia umowy zamiany pod warunkiem nieważności / pisemna, akt notarialny/.

§ 62

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży może występować w n/w formach:
 - a. zamiana cywilna
 - b. zamiana spółdzielcza

2. Zamiana cywilna będzie występować gdy dochodzić będzie do zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawie odrębnej własności lokalu. Zdarzenie będzie wymagało zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 63

1. Zamiana spółdzielcza będzie dokonywana w ramach Spółdzielni i pomiędzy jej członkami lub członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż stanowiący własność innego podmiotu gdzie zamiana wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd udzielając zgody musi uwzględnić dobro członka oraz Spółdzielni.
3. Zamiana między członkami w ramach Spółdzielni wymaga zgody Zarządu . Natomiast zamiana z członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Zarządów Spółdzielni
4. Zamiana lokali pomiędzy członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą tytuł do przedmiotu będącego własnością innego podmiotu organizacyjnego wymaga zgody Zarządu Spółdzielni oraz organu zarządzającego w imieniu innego podmiotu .

Organizacja przetargu

§ 64

Ilekcroć w statucie jest mowa o przetargu stosuje się poniższe postanowienia

§ 65

1. Przetarg ogłasza Zarząd Spółdzielni
2. O ogłoszeniu przetargu zawiadamia się poprzez wywieszenie stosownej informacji w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w każdym budynku należącym do Spółdzielni. W zawiadomieniu podaje się informację o planowanym przetargu oraz że warunki przetargu wyłożone są w siedzibie Zarządu.
3. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków.
4. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy tak zastrzeżono w treści zawiadomienia.
5. Spółdzielnia od chwili udostępnienia warunków, a oferent od chwili złożenia oferty zgodnie z ogłoszeniem przetargu są oni obowiązani postępować zgodnie z postanowieniami zawartymi w ogłoszeniu i przestrzegać warunków przetargu.

§ 66

1. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba, że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.
2. Spółdzielnia jest obowiązana niezwłocznie powiadomić na piśmie uczestników przetargu o jego wyniku albo o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru



3. Do ustalenia chwili zawarcia umowy w drodze przetargu stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące przyjęcia oferty, chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej.

§ 67

1. W warunkach przetargu można zastrzec, że przystępujący do przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do niego wpłacić Spółdzielni określoną sumę / wadium/.
2. Jeżeli uczestnik przetargu mimo wyboru jego oferty uchyla się od zawarcia umowy Spółdzielnia może pobraną sumę tytułem wadium zachować. W pozostałych wypadkach zapłacone wadium należy niezwłocznie zwrócić. Jeżeli Spółdzielnia uchyla się od zawarcia umowy, uczestnik przetargu, którego oferta została wybrana może żądać zapłaty w wysokości podwójnej wpłaconego wadium albo też naprawienia szkody na drodze sądowej.

§ 68

1. Spółdzielnia oraz uczestnik przetargu może żądać unieważnienia zawartej umowy, jeżeli strona tej umowy, inny uczestnik lub osoba działająca w porozumieniu z nimi wpłynęła na wynik przetargu w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami. Jeżeli umowa została zawarta na cudzy rachunek jej unieważnienia może żądać także ten, na czyj rachunek umowa została zawarta, lub dającego zlecenie.
2. Uprawnienie powyższe wygasa z upływem miesiąca od dnia, w którym uprawniony dowiedział się o istnieniu przyczyny unieważnienia, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zawarcia umowy.

§ 69

1. Osoba ubiegająca się o adaptację powierzchni strychowych jest obowiązana do zawarcia z Zarządem Spółdzielni umowy o przejęcie powierzchni strychowych celem wykonania prac adaptacyjnych. Umowa określa warunki finansowe oraz zakres rzeczowy przedsięwzięcia .
2. Umowa o której mowa w pkt 1 winna być sporządzona na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Koszty związane z zawarciem umowy o której mowa w pkt. 1 ponosi osoba ubiegająca się o adaptację powierzchni strychowych .

§ 70

Spółdzielnia po dokonaniu odbioru prac adaptacyjnych i uzyskaniu stosownych decyzji o zmianie użytkowania lokalu jest zobowiązana do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego celem ustalenia tytułu prawnego do lokalu według wyboru dokonującego adaptacji strychowej tak jak dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności

§ 71

Ustalenie wysokości wkładu budowlanego dla adaptowanych powierzchni strychowych dokonuje się jak dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności .

Organy Spółdzielni

§ 72

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 73

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z brakiem udzielenia absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni .
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd , rada nadzorcza, członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań , powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał z żądaniem, o których mowa w pkt 5 w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków,
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.



8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i merytorycznym oraz do przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał oraz zgłoszonych przez członków spółdzielni poprawek.

§ 75

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

2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz lub asesor.

§ 76

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w statucie dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie zakreślonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 77

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- a/ po wyczerpaniu porządku obrad,
- b/ gdy Walne Zgromadzenia podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 78

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1. uchwalania kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej
- 2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3. udzielania absolutorium członkom Zarządu,
- 4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji,
- 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,

§ 85

Do dokonywania czynności pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu uprawnionych jest dwóch upoważnionych przez Radę Nadzorczą członków.

§ 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.
2. Rada Nadzorcza może powołać komisję rewizyjną, a w miarę potrzeb także inne komisje, ustalając zakres ich działania.
3. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie jej pracy.
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.

§ 87

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności, jego zastępca.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego postanowieniami statutu Spółdzielni.
3. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, je prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 88

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi :

- 250,00 zł brutto dla każdego członka Rady Nadzorczej
- 300,00 zł brutto dla przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- opisanych wynagrodzeń nie sumuje się.

Warunkiem wypłaty ryczału o którym mowa wyżej jest udział w przynajmniej jednym posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu.

§ 89

Wewnętrzna 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.

C. ZARZĄD

§ 90

Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 91

1. Zarząd składa się z minimum 2 członków, w tym prezesa i jego zastępcy
2. Maksymalna liczba członków Zarządu o którym mowa w pkt 1 nie może przekraczać trzech osób.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony jak również odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

§ 92

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni podejmuje decyzję z którym członkiem Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów określonych w Kodeksie Pracy.
3. Rada Nadzorcza może powierzyć wykonywanie funkcji członka Zarządu także uwzględniając formę wykonywania zatrudnienia w postaci wykonywania umowy o samozatrudnieniu lub o których mowa w kodeksie cywilnym
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 93

1. Do zakresu działania zarządu w szczególności należy:

- 1/ podejmowanie w sprawach indywidualnych członków Spółdzielni,
- 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
- 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali,
- 4/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
- 6/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 7/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 8/ sporządzanie rocznych sprawozdań jak również sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 9/ udzielanie pełnomocnictw,
- 10/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone przez Radę Nadzorczą, która winna także określić zasady ich tworzenia oraz gospodarowania.

4. Fundusze, o których mowa w pkt 2 mogą powstawać w szczególności: z wpłat członków korzystających z lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, a , następnie zaakceptowanej przez Walne Zgromadzenie z wpływów z działalności społeczno-wychowawczej, z darowizn, z dotacji, z subwencji, z pożyczek, z kredytów oraz z działalności komercyjnej takiej jak np. udostępnianie powierzchni dla celów reklamowych.

5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 101

1. Spółdzielnia nie wykazuje straty, ani nadwyżki bilansowej ze względu na możliwość międzyokresowego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za energię cieplną / nadwyżka bądź niedobór /podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 102

Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 103

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenie rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 104

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie.

2. Zmiana statutu została uchwalona w dniu **24 czerwca 2025** roku przez Walne Zgromadzenie.

§ 105

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy

1. ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze / tj. Dz.U. 20017 r. poz. 1560,1596 ze zmianami/,

2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych / tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami

§ 106

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze / Dz.U z 2017, poz. 1596/ nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.



Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Monika Marto
/ czytelny podpis /

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Bohdan Poniś
/ czytelny podpis /

Statut wpisano do rejestru *Przedsiębiorców*
Sądu Rejonowego Poznań-Nowa Miasto i Witki
w Poznaniu pod poz.
KRS *100935* dnia *21.07.2025*
Poznań, dnia *20.02.2026* roku
Stary sekretarz Sądu *Karolina Jackowiak*
Sekretarz Sądu

Zaswiadcza się, że statut odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu.

