

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W LESZNIE

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Lesznie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Leszno.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin, a także zapewnienie prawidłowej eksploatacji oraz właściwego stanu technicznego zasobów Spółdzielni.

§ 4

Spółdzielnia jest członkiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, zwanego dalej Związkiem.

§ 5

1. Przedmiotem działania Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, albo zarządzanie nieruchomościami osób trzecich na podstawie umowy o zarząd nieruchomością, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania na spółdzielczym osiedlu lub budynku, a w szczególności:

- a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – PKD (68.20.Z);
- b) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD (41.10.Z);
- c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD (68.10.Z);
- d) zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie – PKD (68.32.Z).

2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- a) oddawać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu;
- b) ustanowić na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- c) ustanawiać na rzecz członków, osób fizycznych i osób prawnych prawo odrębnej własności lokali użytkowych lub wynajmować je członkom i innym osobom na zasadzie najmu;
- d) budować garaże lub miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych i oddawać je członkom lub wynajmować je na zasadzie najmu członkom lub innym osobom;
- e) zbywać członkom stanowiące własność Spółdzielni lokale użytkowe wraz z prawem do własności gruntu niezbędnego do korzystania z tego lokalu, przy czym nie dotyczy to lokali położonych w budynkach mieszkalnych;
- f) budować lokale mieszkalne i wynajmować je na zasadach najmu członkom lub innym osobom;
- g) budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych.

3. Spółdzielnia w ramach swej działalności:

- a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
- b) nabywa lub buduje domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, lokale użytkowe oraz garaże lub miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych;
- c) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi:
 - 1) zarządza majątkiem własnym lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków;
 - 2) zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
- d) może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom, które nie są członkami Spółdzielni;
- e) prowadzi działalność społeczną i kulturalną;
- f) może organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, organizacjami gospodarczymi oraz organizacjami społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć z powołanymi podmiotami Spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego oraz cywilne, zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi oraz umowy zbycia lub nabycia terenów, a także zbycia w drodze przetargu pierwszeństwa na ustanowienie rynkowej wartości mieszkań, lokali użytkowych oraz garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Spółdzielnia nie może być partnerem mniejszościowym.
5. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 4, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia podjętej w drodze uchwały.

DZIAŁ II

CZŁONKOSTWO

ROZDZIAŁ 1

TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Podrozdział A

Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - f) 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 4 pkt. a-d.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
- a) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w lit. b);
 - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w lit. b);
 - f) numer telefonu ewentualnie adres e-mail;
 - g) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w lit. a).
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane są aktualne.

12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 2 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14 i pozostają członkami Spółdzielni.

Podrozdział B Członkostwo właścicieli (odrębna własność)

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w lit. b);
 - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

- e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w lit. b);
 - f) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - g) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w lit. a).
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 zd. czwarte i pozostają członkami Spółdzielni.

Podrozdział C

Rejestr członków

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - a) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w lit. b);

- d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w lit. b);
 - f) numer telefonu ewentualnie adres e-mail;
 - g) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w lit. a);
 - h) wysokość wniesionych wkładów;
 - i) zmiany danych określonych w lit. a)-h);
 - j) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - k) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania;
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.
3. W przypadku ustania członkostwa dokonuje się stosownej aktualizacji rejestru.

ROZDZIAŁ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- b) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- c) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- d) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- e) prawo do otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie;
- f) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- g) prawo do otrzymania kopii:
 - 1) uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) protokołów obrad organów Spółdzielni;
 - 3) protokołów lustracji;
 - 4) rocznych sprawozdań finansowych;
 - 5) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi przy zachowaniu wymogów zawartych w obowiązujących przepisach prawa.
- h) prawo zaskarżenia do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu;

- i) prawo do złożenia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i terminach określonych w statucie;
 - j) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie;
 - k) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
 - l) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni;
 - m) prawo żądania zawarcia umowy:
 - 1) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
 - 3) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - n) prawo do informacji o wysokości wynagrodzenia członków Zarządu;
 - o) prawo żądania przywrócenia utraconego prawa do lokalu, w sytuacjach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub innych obowiązujących przepisach.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa ust. 1 lit. g), ponosi członek występujący o te kopie. Koszty te określa Zarząd.
 3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, wydaje się na wniosek członka, zgłoszony pod rygorem nieważności w formie pisemnej i zawierający zestawienie dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
 4. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 lit. g) realizowane są z poszanowaniem praw innych członków i osób trzecich, określonych w odrębnych przepisach.
 5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni z poszanowaniem praw innych członków i osób trzecich, określonych w odrębnych przepisach.
 6. Odmowa członkowi wglądu w dokumenty Spółdzielni może mieć miejsce tylko w wyjątkowym przypadku oraz musi być zawsze szczegółowo i merytorycznie uzasadniona.

§ 10

Członek jest obowiązany:

- a) przestrzegać Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;

- b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- c) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka;
- d) uiszczać terminowo wszelkie opłaty za używanie lokalu lub garażu/miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych;
- e) zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w rejestrze członków tj. określonych w § 8 ust. 1, w tym zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu;
- f) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- g) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- h) uiszczać opłaty wynikające z regulaminów wewnętrznych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą;
- i) pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali, oraz koszty wyceny lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- j) pokryć koszty nabycia własności użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni;
- k) pokryć koszty łączenia lub podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków;
- l) zawiadomić Spółdzielnię o ilości osób zamieszkujących (przebywających) w lokalu oraz o każdorazowej zmianie liczby tych osób;
- m) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio zagrożenie powstania szkody;
- n) udostępnić lokal po wcześniejszym zawiadomieniu w celu:
 - 1) przeglądu technicznego;
 - 2) dokonania okresowego, a w niektórych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu, zgodnie z prawem budowlanym, ustalenia niezbędnych robót oraz ich wykonania;
 - 3) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 4) kontroli sprawności zamontowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń i podzielników;
 - 5) wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 3 USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka, o którym mowa w § 11 a;
- b) śmierci członka (osoba fizyczna) lub utraty osobowości prawnej (osoba prawna), o czym mowa w § 11 b;
- c) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 11 c;
- d) likwidacji Spółdzielni.

Ustanie członkostwa za wypowiedzeniem

§ 11 a

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
5. Na pisemny wniosek członka Zarząd może wyrazić zgodę na pominięcie statutowego okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 11a ust. 2. W takim wypadku ustanie członkostwa następuje z dniem podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd.

Ustanie członkostwa poprzez skreślenie

§ 11 b

1. Zmarłego członka skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

Pozostałe przypadki ustania członkostwa

§ 11 c

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie

ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
7. Zarząd Spółdzielni zawiadomi osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

ROZDZIAŁ 4 SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Podrozdział A Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - a) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - b) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - a) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73 za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 12 a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 12 c, Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na tablicach informacyjnych w budynkach wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - b) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.

§ 12 b

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 12 a, 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 do niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 39.

2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni, zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 lit. a) z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 73, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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 którym mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 12 c

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

5. Do zachowania roszczeń, o których mowa ust. 1 i 4, 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 okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 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 § 73.

§ 12 d

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 12 e

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 spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia 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.

PODROZDZIAŁ B

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności

§ 13

1. 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 Spółdzielnia wyznaczy im termin nie dłuższy niż 12 miesięcy na wystąpienie do sądu. Jeżeli w tym terminie żaden z nich nie wystąpi do sądu celem rozstrzygnięcia, który z nich będzie członkiem, wówczas wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Do czasu rozstrzygnięcia sądu, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru osoby przez Spółdzielnię, 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.

§ 14

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.

§ 15

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za lokal, 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.

§ 16

1. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub innych obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.
2. Osobie, która utraciła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu na skutek egzekucji wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną nie przysługuje pomieszczenie zastępcze.

§ 17

Egzekucja lub licytacja własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego prowadzona jest na zasadach określonych w kodeksie postępowania cywilnego.

PODROZDZIAŁ C

Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego

§ 18

Do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. (Patrz Podrozdział B).

ROZDZIAŁ 5 POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 19

1. Większość właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe wydatki na remonty nieruchomości w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali;
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądanie od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 20

1. 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.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana, jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 21

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności

ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

2. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek pocztowych właścicieli lokali.
3. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 21 a

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywane przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
 - a) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
 - b) zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości;
 - c) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenia tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
 - d) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - e) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o których mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. 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.

7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

DZIAŁ III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 22

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpoznaje się sprawy ze stosunku członkostwa i w przedmiocie zmian wysokości opłat.
2. Ilekroć w poniższych przepisach mowa jest o zainteresowanym, rozumie się przez to członka Spółdzielni, który złożył wniosek do Zarządu w sprawie objętej zakresem przedmiotowym postępowania, o którym mowa w ust. 1 powyżej.

§ 23

1. Jeżeli Statut nie stanowi inaczej, wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone bez zbędnej zwłoki.
2. Niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez członka lub w oparciu o fakty i dowody powszechnie znane albo znane Spółdzielni, bądź możliwe do ustalenia na podstawie danych, którymi dysponuje Zarząd.
3. Załatwienie sprawy wymagające postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu dwóch miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku.

§ 24

Wnioski mogą być składane ustnie do protokołu, pisemnie lub drogą elektroniczną. Protokół podpisują pracownik przyjmujący wniosek oraz zainteresowany.

§ 25

1. O każdym przypadku niezakończonym sprawy w terminie określonym w §23 ust. 3 Zarząd jest zobowiązany powiadomić zainteresowanego, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozpoznania wniosku. Obowiązek ten ciąży na Zarządzie również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od niego.
2. Na niezakończonym sprawie w terminie, o którym mowa w ust. 1 oraz w § 23, zainteresowanemu przysługuje skarga do Rady Nadzorczej. Przepis § 27 ust. 3-6 stosuje się odpowiednio, z tymże decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

3. Uwzględniając skargę, o której mowa w ust. 2, Rada Nadzorcza wyznacza dodatkowy termin załatwienia sprawy przez Zarząd.

§ 26

1. Zarząd wydaje zaświadczenie na żądanie członka ubiegającego się o jego wydanie, jeżeli:
 - a) potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa,
 - b) członek ubiega się o zaświadczenie ze względu na swój interes prawny w potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego.
2. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, powinno być wydane bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie siedmiu dni od dnia złożenia wniosku.
3. Zarząd obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu.
4. Przepisy ust. 1-3 stosuje się również w zakresie udostępnienia członkowi dokumentacji, z jaką ma prawo zapoznawać się na podstawie ustaw, Statutu lub w wyniku złożonego wniosku rozpoznawanego przez Zarząd.
5. Zarząd nie może żądać od członka zaświadczenia, ani oświadczenia na potwierdzenie faktów lub stanu prawnego, jeżeli:
 - a) znane są mu z urzędu;
 - b) możliwe są one do ustalenia na podstawie posiadanych dokumentów.
6. Przepis § 25 stosuje się odpowiednio.

§ 27

1. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie, wskazując przyczynę i podstawę prawną swego stanowiska. Jeżeli wniosek został złożony drogą elektroniczną, odpowiedź na wniosek również może być w ten sposób udzielona.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd podejmuje uchwałę i sporządza uzasadnienie do uchwały z urzędu (bez wniosku zainteresowanego), która doręcza się również z urzędu zainteresowanemu wraz z pouczeniem o prawie, sposobie i terminie złożenia odwołania oraz o skutkach złożenia go po terminie.
3. Odwołanie składa się do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem, o którym mowa w ust. 2. Odwołanie składa się wyłącznie na piśmie.
4. Odwołanie złożone po terminie lub przez osobę nieuprawnioną pozostawia się bez rozpoznania. Wówczas uchwała Zarządu staje się ostateczna. Zarząd informuje o powyższym zainteresowanego na piśmie.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie złożonego i przyjętego odwołania w terminie 3 miesięcy od dnia jego przyjęcia przez Zarząd.
6. Uchwałę Rady Nadzorczej doręcza się z urzędu zainteresowanemu wraz z uzasadnieniem niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 28

1. Od uchwał w sprawach należących do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia ich podjęcia, a jeżeli Statut nakazuje ich doręczenie – od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie składa się za pośrednictwem Rady Nadzorczej.
3. Odwołanie złożone po terminie lub złożone przez osobę nieuprawnioną pozostawia się bez rozpoznania, chyba że Statut stanowi inaczej. Przepis § 27 ust. 4 zdanie drugie i trzecie stosuje się odpowiednio.
4. Odwołanie wniesione po terminie może być przyjęte do rozpoznania, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, nie nastąpiło z winy zainteresowanego i zachodzą wyjątkowe okoliczności.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia, podjęta w przedmiocie odwołania, o którym mowa w ust. 1-3 powyżej, jest ostateczna.
7. Odpis uchwały, o której mowa w ust. 6, wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie do wystąpienia z powództwem cywilnym doręcza się zainteresowanemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 29

W sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni, jeżeli zainteresowany złożył odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej w trybie i na zasadach określonych w § 28, ma on prawo uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia, na którym rozpoznawane jest jego odwołanie. Zainteresowany ma prawo zabrać głos w sprawie złożonego odwołania.

§ 30

1. Spółdzielnia doręcza korespondencję za pośrednictwem swoich pracowników do skrzynek pocztowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. W przypadku wskazania przez członka/ klienta w pisemnym oświadczeniu innego krajowego adresu niż posiadany lokal w zasobach Spółdzielni, opłatę roczną za przekazywanie korespondencji określa Rada Nadzorcza.
3. Pismo zwrócone wobec nie zgłoszenia przez osobę zainteresowaną zmiany podanego przez nią adresu – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
4. Pismo, którego doręczenie zostało awizowane przez Urząd pocztowy wobec niemożności jego doręczenia – i zwrócone – jako niepodjęte w terminie – uznaje się za doręczone.
5. Na wniosek członka / mieszkańca Spółdzielni, korespondencja może być dostarczana na wskazany we wniosku adres poczty elektronicznej. Przesłana korespondencja na wskazany we wniosku adres poczty elektronicznej, zastępuje formę papierową i uznaje się za doręczoną. Zgoda na przesyłanie korespondencji drogą elektroniczną, może zostać w każdej chwili przez członka / mieszkańca wycofana, poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie.

§ 31

1. Postanowienia § 22-29 Statutu nie ograniczają prawa każdego członka Spółdzielni do dochodzenia jego praw na drodze sądowej.
2. W razie zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umarza się. Uchwałę w sprawie umorzenia podejmuje organ Spółdzielni, który rozpoznaje sprawę członka Spółdzielni na danym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

DZIAŁ IV

WKŁADY

ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 32

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów od dnia 09.09.2017r.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowania za rok, w którym były członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym były członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 33

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Jako pomoc ze środków publicznych należy rozumieć umorzenie części kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu albo umorzenie pożyczki finansującej koszt budowy w zastępstwie kredytu bankowego.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

3. Przez koszt budowy lokalu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na nabyte przez członka spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
4. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w nabytym lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. W ramach wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego członek zobowiązany jest wnieść zaliczkę na pokrycie kosztów wykupu i uzbrojenia komunalnego terenów, w wysokości ustalonej przez Zarząd.
6. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.
7. Własnościowe prawo do lokalu może zostać zbyte przez członka przed spłatą całego zadłużenia niespłaconej części kredytu budowlanego i odsetek, jeżeli nabywca, spadkobierca lub obdarowany przejmie w akcie notarialnym do spłaty zadłużenie związane z danym mieszkaniem na zasadach określonych przepisami prawa.

ROZDZIAŁ 2 WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI

§ 34

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskana przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - b) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania – na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
5. Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, na których mają być ustanowione spółdzielcze prawa do lokalu, stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wartości

wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

6. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 35

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie oraz umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
 - b) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania – na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Wstępne ustalenie kosztów budowy, poszczególnych lokali, na których ma być ustanowiona odrębna własność lokalu, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

§ 36

Wymagany wkład, członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed wydaniem przez Zarząd decyzji o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

ROZDZIAŁ 3 WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanej z budową, 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 na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na lokal, a także koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.

§ 38

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 39

Zwolnione mieszkanie typu lokatorskiego lub własnościowego, wolne w sensie prawnym, może zostać zasiedlone przy ustaleniu pierwszeństwa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze przetargu. Zasady przetargu określa Regulamin przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkaniowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 40

1. W przypadku obciążenia lokali, o których mowa w § 37 ust. 1 i § 38 ust.1 spłatą kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, osoba nabywająca spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wpłaca przed otrzymaniem decyzji o ustanowieniu tego prawa kwotę kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami jednorazowo lub przejmuje do spłaty przedmiotowy kredyt wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na warunkach określonych przepisami prawa.
2. Ustalenie równowartości prawa do lokali, o których mowa w ust.1, dokonuje się według zasad podanych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu nie mniej niż należność przysługująca poprzedniemu użytkownikowi.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczki na wkład budowlany w przypadku nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności określa Regulamin wnoszenia i rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Lokale, na których ustanowione było spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, zwolnione przez członków i pozostające w dyspozycji Spółdzielni, mogą być nabywane na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jako prawo odrębnej własności. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ V

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 41

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zwarta pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 42

1. Członkowi Spółdzielni – osobie fizycznej – może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Osobie prawnej będącej członkiem Spółdzielni nie może przysługiwać prawo do lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 43

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części.
2. 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.
3. Umowa najmu lub o bezpłatne używanie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 44

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 73.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 44 a

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:
 - a) 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;
 - b) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) Określenie rodzaju, położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - e) Pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu;

- 2) ostatecznie- po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ciągu sześciu miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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 ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Ust. 1 lit. b) i c) oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

ROZDZIAŁ 2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 45

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni.

§ 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części prawa zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 47

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części.
2. 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.

§ 48

1. Przepisy § 45-47 stosuje się odpowiednio do prawa do garażu oraz do miejsca garażowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

2. Dokonywanie zmian i przeróbek technicznych bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także użytkowanie lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, stanowi podstawę do cofnięcia przez Zarząd decyzji o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i rozwiązania umowy użytkowania lokalu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń.
3. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu użytkowego sposób rozliczenia i wypłaty wkładu budowlanego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 3 PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I GARAŻU

§ 49

Z ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- e) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej;
- f) tryb i skutki wypowiedzenia umowy;
- g) inne postanowienia wynikające z Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, ubiegający się jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 49, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego części.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

§ 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Rozwiązanie może nastąpić z miesięcznym wypowiedzeniem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 52

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ubieganie takiego prawa.

§ 53

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 nimi 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.

§ 54

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

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

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

§ 55

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

§ 56

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

§ 57

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a jednocześnie żaden z właścicieli nie jest członkiem Spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
2. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust.1, a Spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o zniesieniu współwłasności.

§ 58

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 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 o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali.
3. Przepisów ustawy o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 art. 24¹ i art 26.

ROZDZIAŁ 4 NAJEM LOKALI

§ 59

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, na których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust.1, członkom Spółdzielni lub osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale użytkowe i garaże.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przeprowadzonego przetargu lub według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. W przypadku ofert równorzędnych, zgłoszonych do przetargu, pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni.

§ 61

1. Szczegółowe warunki wynajmowania lokali użytkowych określają przepisy Statutu, regulaminy oraz umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą, z zastrzeżeniem przepisów poniższych.
2. Zarząd Spółdzielni w umowie najmu lokalu użytkowego może zastrzec rodzaj działalności, jaka ma być w nim prowadzona, a także ewentualną zmianę sposobu korzystania z lokalu.
3. Przepis § 48 ust.2 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 5 PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem lub tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
 - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Członek lub osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu ponosi wszelkie koszty związane z umową o przeniesienie własności lokalu, a w szczególności:
 - a) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego;
 - b) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do niej;
 - c) koszty o których mowa w §10, w części przypadającej na jego lokal.

§ 63

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 50;
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi w trybie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

ROZDZIAŁ 6 ZASIEDLENIE MIESZKAŃ

§ 64

Zawiadomienie o postawieniu do dyspozycji członka/nabywcy lokalu powinno być dokonane w formie pisemnej z podaniem daty postawienia lokalu do dyspozycji oraz skutków nieobjęcia lokalu określonych w Statucie.

ROZDZIAŁ 7 ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 65

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości, realizuje wnioski o zamianę mieszkań w zależności od rodzaju wniesionego przez członka wkładu – mieszkaniowego lub budowlanego – i zgłoszonego wniosku.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 66

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych i garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania, w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 67

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:

- a) odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym – lokal ten może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu;
- b) po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni – lokal, o którym mowa w lit. a) powyżej, Spółdzielnia może zbyć w trybie i na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni zajmującym mieszkanie na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu i najemcą lokalu mieszkalnego w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez właściwego dysponenta tego lokalu.
2. Zamiana własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności winna być dokonana aktem notarialnym.

§ 69

Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 70

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Rada Nadzorczą w drodze regulaminu. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat w określonej wysokości.

ROZDZIAŁ 8 UŻYWANIE LOKALI

§ 71

1. Członek Spółdzielni, na rzecz którego zostało ustanowione prawo do lokalu mieszkalnego oraz osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu mogą tego lokalu używać wyłącznie na cele określone w umowie. Zmiana przeznaczenia całości lub części lokalu wymaga uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni, który może w tych przypadkach określić odrębne warunki wnoszenia opłat, niż określone w § 73.
2. Postanowienia powyższe dotyczą również prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego w inny sposób niż na podstawie umowy.

3. Członek Spółdzielni oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, mogą ten lokal w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie mieszkania, miałyby wpływ na wysokość opłat, członek oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu są zobowiązani do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
6. Członek i inne osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właściciel lokalu, obowiązani są udostępnić Spółdzielni lokal i teren do lokalu przynależny, w przypadkach i na warunkach określonych w art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nadto w celu dokonania przeglądów i odczytów urządzeń pomiarowych, a w szczególności w celu:
 - a) usunięcia powstałej awarii wywołującej szkodę;
 - b) przeprowadzenia okresowego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia technicznego lokalu;
 - c) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka. Przepisy ustawy o ochronie lokatorów stosuje się odpowiednio.

§ 72

Zasady używania lokali w nieruchomościach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 9 OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 73

1. Za używanie lokali członkowie oraz osoby posiadające prawo do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one między innymi koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, gazu, opłat za wywóz nieczystości i kanalizację, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Ponadto członkowie oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę oraz odsetek od kredytów na warunkach określonych przepisami prawa. Wartość spłaconego kredytu inwestycyjnego przeznaczona jest na zwiększenie wkładów mieszkaniowych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni.

4. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1m² powierzchni użytkowej lokalu, z tym że koszty mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
7. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 i 2.
9. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
10. Członkowie Spółdzielni partycypują w kosztach związanych z prowadzeniem działalności społecznej i kulturalnej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia, podjęta na podstawie § 89 pkt (b) statutu, tak stanowi. Przepis § 105 lit. b) stosuje się.
11. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
12. Opłaty określone w ust. 1 i 2 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 74

Decyzję o zmianie wysokości opłat podejmuje Zarząd na podstawie planów gospodarczych po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej, w zakresie wysokości zmian opłat i terminów ich wprowadzenia.

§ 75

1. Wysokość opłat za używanie lokalu może być ustalona przez Radę Gminy w postaci stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Niniejsze postanowienie nie narusza § 105 pkt n.
2. Czynsz ustalony przez Radę Gminy dotyczy tylko mieszkań lokatorskich w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na gruntach zakupionych od Gminy Leszno z bonifikatą.

3. W przypadkach wskazanych w ustępach powyżej zasady ustalania czynszu określa ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 76

1. Opłaty, o których mowa w § 73-75, powinny być uiszczane do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Do wnoszenia opłat obowiązani są członkowie Spółdzielni i ich małżonkowie oraz właściciele lokali i ich małżonkowie; ich odpowiedzialność jest solidarna.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkujące.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 73-75, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Członek, najemca i właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokali.
6. Członkowi Spółdzielni zalegającemu z opłatą, o której mowa § 73-75, po dokonaniu pierwszej wpłaty, potrąca się w pierwszej kolejności naliczone odsetki ustawowe i ewentualne koszty procesu. Pozostałą kwotę zalicza się na poczet spłaty zadłużenia.
7. Czynsz najmu lokali użytkowych i nieruchomości podlega waloryzacji w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej w okresach nie dłuższych niż 12 miesięcy.
8. Spółdzielnia obowiązana jest na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 8, na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 8, na co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. 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. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości; nie dotyczy to opłat zależnych od Spółdzielni, które należy płacić w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłaty spoczywa na Spółdzielni.
12. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie

procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 77

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, dokonywane mogą być za pośrednictwem Spółdzielni pomiędzy członkiem zwalnającym lokal mieszkalny a członkiem otrzymującym ten lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalnający lokal mieszkalny otrzyma zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego – po uwzględnieniu kosztów ich zużycia – pod warunkiem, że członek obejmujący ten lokal mieszkalny zapłaci wymaganą kwotę.
4. Przepisy § 73-75 stosuje się również do osób posiadających prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 10 GARAŻE

§ 78

1. Spółdzielnia może budować garaże (miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych) i oddawać je członkom i innym osobom:
 - a) na zasadzie odrębnej własności prawa do garażu;
 - b) na zasadzie najmu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek lub nabywca jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni wkład budowlany bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

§ 79

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest prawem zbywalnym, podlega dziedziczeniu i egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu obejmuje także wkład garażowy zgromadzony na koncie Spółdzielni i winno być dokonane aktem notarialnym.

§ 80

Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

§ 81

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności garażu po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty wszelkich długów związanych z tym prawem;
- b) spłaty przypadającej na jego garaż części innych zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- c) poniesienia kosztów, o których mowa § 10 Statutu, w części przypadającej na garaż.

§ 82

Warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkami przed oddaniem garażu w użytkowanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 83

1. Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego i ppoż.
2. Dokonywanie zmian i przeróbek technicznych wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Przepis § 38 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 84

1. Spółdzielnia może oddawać garaże w najem.
2. Przepisy Działu V – Rozdział 4 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 11 WINDYKACJA

§ 85

Spółdzielnia może pobierać opłaty za sporządzenie i wysyłanie wezwań do zapłaty przeterminowanych roszczeń.

DZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 86

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt (b)-(c) odbywają się w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu odbywa się również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
4. Kandydatami do organów nie mogą być osoby zadłużone wobec Spółdzielni z jakichkolwiek tytułów.
5. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut przewidują kwalifikowaną większość głosów.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz uchwalone na jego podstawie regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 2 WALNE ZGROMADZENIE

§ 87

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 88

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
2. Pełnomocnikiem może być osoba pełnoletnia i zameldowana w lokalu członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i wskazywać zakres umocowania, które może obejmować wyłącznie dane posiedzenie Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo składa się w oryginale przy weryfikacji listy obecności członków, na której pełnomocnik składa swój czytelny podpis z zaznaczeniem, że podpis składa jako pełnomocnik.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
7. Listę pełnomocnictw odczytuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Jest to pierwsza z jego czynności.
8. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
10. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.
12. Członek, którego sprawa jest rozpoznawana przez Walne Zgromadzenie, ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. O udziale w Walnym Zgromadzeniu prawnika lub eksperta członek powinien zgłosić na piśmie Zarządowi Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- b) podejmowanie uchwały w sprawie partycypowania przez członków w kosztach działalności społecznej i kulturalnej;
- c) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;

- d) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- h) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- j) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- k) uchwalanie zmian w Statucie;
- l) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- m) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- n) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
- o) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- p) podejmowanie uchwał w sprawie współdziałania Spółdzielni z innymi organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i organizacjami gospodarczymi, a także uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji spółdzielczych i społecznych, i występowania z nich.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca, z zastrzeżeniem przepisów poniższych.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej;
 - b) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ust. 3-5, zwołuje je Rada Nadzorcza.

7. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, albo Krajowa Rada Spółdzielcza.
8. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinien wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi projektami. Za pisemne powiadomienie uważa się rozwieszenie zawiadomień o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłoszony 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 dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekty uchwał, o których mowa w ust. 4 i 5, oznacza się numerami według daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.
10. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać punkt „WOLNE GŁOSY”.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 91. Nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od ilości obecnych na nim członków.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Wybory do organów Spółdzielni lub odwołanie członków tych odbywają się w głosowaniu tajnym.
5. Większość kwalifikowana głosów wymagana jest:
 - a) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni – 2/3 głosów;
 - b) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka organu Spółdzielni – 2/3 głosów;
 - c) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów;
 - d) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.

§ 93

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo składa Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza, która może ustanowić w sprawie pełnomocnika.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a gdy powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6-tygodniowy, wskazany w ust.6, biegnie od dnia tego zawiadomienia. Zawiadomienie jest skuteczne, jeżeli zostało dokonane za pośrednictwem Poczty Polskiej – listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, albo przez pracownika Spółdzielni – doręczenie zawiadomienia bezpośrednio członkowi.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Wyboru Prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków następujące komisje:
 - a) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną – w składzie co najmniej 3 osób;
 - b) Komisję Wyborczą – w składzie co najmniej 2 osób;
 - c) Komisję Wnioskową – w składzie co najmniej 3 osób;
 - d) inne komisje – w razie potrzeby.
2. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności członków lub ich pełnomocników oraz pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, w tym ważności ich pełnomocnictw, oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub bez zdolności do czynności prawnych;
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu;
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Do zadań Komisji Wyborczej należy sporządzanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegatów na Kongres Spółdzielczości.
4. Do zadań Komisji Wnioskowej należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia – w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;
 - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokół ze swoich czynności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
7. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji; protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 96

1. Walne Zgromadzenie prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
2. Przewodniczący udziela głosu zebranyim członkom.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
4. Czas wystąpienia wynosi 5 minut. W razie potrzeby może być przedłużony o 3 minuty, jeżeli jest to uzasadnione przedmiotem dyskusji, a przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyraził na to zgodę.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na

wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
8. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 97

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania przerwane Walnego Zgromadzenia. Zarząd zobowiązany jest do zwołania przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
6. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 98

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Do protokołu dołącza się w szczególności:
 - a) listę obecności członków;
 - b) uchwały podjęte podczas obrad;
 - c) protokoły prac poszczególnych komisji;
 - d) pełnomocnictwa udzielone przez członków.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 3 RADA NADZORCZA

§ 99

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 100

1. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Uchwała Walnego Zgromadzenia określa liczbę Członków Rady w danej kadencji.
2. Kadencja Rady trwa 3 lata, niezależnie od zmian liczby jej członków w toku danej kadencji.

§ 101

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Przepis § 100 ust. 1 zdanie drugie stosuje się.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. W składzie Rady nie może być więcej niż 2 członków z jednej nieruchomości (zasada szerokiej reprezentacji w Spółdzielni).
4. W skład Rady Nadzorczej 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.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady przez ostatnią kadencję.
6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie wymaganym dla wniesienia projektów uchwał na Walne Zgromadzenie.
7. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska oraz adresu kandydata;
 - b) imienia i nazwiska, adresu oraz czytelnego podpisu osoby zgłaszającej;
 - c) imion i nazwisk, adresów oraz czytelnych podpisów osób popierających.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą przed wyborami dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni;
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
 - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych;
 - e) podstawowej znajomości prawa, na podstawie którego działa Spółdzielnia.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć informacje, o których mowa w ust. 7, oraz jego pisemną zgodę na kandydowanie.

§ 102

1. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w kolejności alfabetycznej.
2. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 103

1. Wybory członków do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Wybór kandydata na członka Rady Nadzorczej dokonuje się poprzez postawienie znaku „X” lub krzyżyka przy wybranym kandydacie.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą;
 - b) karta wyborcza jest przekreślona;
 - c) postawiono znak „X” lub krzyżyk przy liczbie kandydatów większej niż liczba miejsc w składzie Rady Nadzorczej;
 - d) nie postawiono żadnego znaku lub postawiono inny niż wymienione.
5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tej sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
8. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w Statucie.

§ 104

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
 - b) zrzeczenia się mandatu;

- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi kolejny kandydat, który na Walnym Zgromadzeniu uzyskał największą ilość oddanych głosów. Jeżeli z różnych przyczyn w ciągu 7 dni od dnia, w którym poprzedni członek Rady Nadzorczej utracił mandat kandydat nie wyrazi zgody na pełnienie funkcji członka Rady Nadzorczej wówczas mandat przechodzi na kolejne osoby przechodzi na kolejne osoby. W przypadku braku kandydatów mandat członka Rady Nadzorczej obejmuje kandydat wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 105

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- b) uchwalanie szczegółowych zasad i form partycypacji członków Spółdzielni w kosztach działalności społecznej i kulturalnej;
- c) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
- d) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów;
- e) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
- f) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- g) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- h) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- i) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- j) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu (sprawozdań finansowych);
- k) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- l) uchwalanie regulaminu Zarządu, w tym ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu;
- m) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów z nowych inwestycji;
- n) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
- o) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie powszechnym w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;

- p) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego;
- q) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym ustalanie wysokości opłat za lokale oraz wysokości partycypacji członków w kosztach działalności społecznej i kulturalnej;
- r) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
- s) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy;
- t) rozpatrywanie odwołań złożonych od decyzji Zarządu;
- u) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie;
- v) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i odrębnej własności oraz zamiany mieszkań;
- w) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
- x) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru formy budowy i zasad finansowania nowych zespołów garażowych;
- y) uchwalanie regulaminu najmu lokali użytkowych, w tym garaży w budynkach Spółdzielni;
- z) uchwalanie regulaminu nabywania lokali użytkowych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu;
- aa) uchwalanie regulaminu przetargu na sprzedaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe i handel;
- bb) uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności;
- cc) wybór biegłego rewidenta do badania rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni;
- dd) uchwalanie regulaminu wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych oraz budowlanych;
- ee) uchwalanie regulaminu przetargów na dostawy, usługi i remonty;
- ff) uchwalenie Regulaminu „Działalności Społeczno – Kulturalnej oraz finansowania tej działalności;
- gg) podejmowanie uchwał w innych sprawach, o ile tego wymagają przepisy ustaw:

Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i Statutu.

§ 106

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 107

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz w kwartale przewodniczący Rady Nadzorczej lub – w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji, za ich zgodą mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, jak również inni zaproszeni goście.

§ 108

1. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, natomiast Przewodniczącego Rady stanowi 30% minimalnego wynagrodzenia.

§ 109

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 110

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

ROZDZIAŁ 5 ZARZĄD

§ 111

1. Zarząd liczy do 3 członków, w tym prezesa i jego zastępcę, wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród nieograniczonej liczby osób, będących lub niebędących członkami Spółdzielni.
2. Tryb i zasady wyboru członków Zarządu określa Regulamin Rady Nadzorczej.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien legitymować się kwalifikacjami zapewniającymi sprawne i ekonomiczne zarządzanie Spółdzielnią, podlegającymi weryfikacji przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe wymagania, które musi spełnić każdy kandydat na członka Zarządu, określa każdorazowo Rada Nadzorcza w uchwale o ogłoszeniu konkursu.

§ 112

Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – albo na podstawie powołania, albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.

§ 113

1. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Uchwała powinna być podjęta większością 2/3 głosów.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tylko tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Radzie Nadzorczej.

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanowienia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży lub praw odrębnej własności;
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - e) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej;
 - h) udzielanie pełnomocnictw;
 - i) współdziałanie z organami gminy oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi oraz społecznymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 115

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał, wysokość wynagrodzenia członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 116

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 117

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w organizacjach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. W razie naruszenia zakazu, o którym mowa w zdaniu pierwszym, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności. Wówczas Zarząd w terminie trzech miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej oraz w drugim stopniu w linii bocznej.

DZIAŁ VII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 118

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

§ 119

1. Fundusze Spółdzielni dzielą się na:
 - a) fundusz udziałowy;
 - b) fundusz zasobowy;
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy nadto następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz na remonty i konserwacje;
 - b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - c) fundusz pomocy członkowskiej.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 120

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy, o których mowa w § 119, według poniższej kolejności:

- a) fundusz zasobowy;
- b) fundusz udziałowy;
- c) fundusz na remonty i konserwacje;
- d) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 121

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie ustawy i inne akty prawne.
2. Rada Nadzorcza może określić, w drodze regulaminów, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień Statutu.

§ 122

W przypadku likwidacji Spółdzielni, gdy Walne Zgromadzenie w całości lub w części przeznaczy fundusz zasobowy i inny majątek Spółdzielni do podziału między członków, udział wszystkich członków w tym podziale jest równy.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie - tekst jednolity.

Leszno 14.12.2023 r.