

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.....	3
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział 2. Rejestr członków	8
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI.....	9
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	10
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ..	10
Rozdział 3. Przeniesienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność	12
Rozdział 4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	12
Rozdział 5. Przeniesienie własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność	13
Rozdział 6. Prawo odrębnej własności.....	13
Rozdział 7. Najem lokali.....	16
Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali.....	16
DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	18
DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	19
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	19
Rozdział 2. Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych	21
DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	21
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	22
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	25
Rozdział 3. Zarząd	28
DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	29
DZIAŁ VIII. PRZEPISY KOŃCOWE.....	31

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Radziejowie – zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest Radziejów.
2. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia zrzeszona jest w Związku Rewizyjnym SM w Toruniu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

1¹. Przedmiotem działalności spółdzielni jest ponadto wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.

2. Realizacja przedmiotu działalności spółdzielni odbywa się w szczególności poprzez :

- 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach;
- 2) – skreśla się
- 3) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków i innych osób nie będących członkami odrębnej własności lokali lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 4) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków i innych osób nie będących członkami własności tych domów;
- 5) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.

§ 4

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

1) przyznawać na rzecz członków w budynkach stanowiących jej własność:

- a) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) – skreśla się
- c) odrębną własność,

2) budować domy jednorodzinne lub inne domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków i inne osoby odrębnej własności lokali,

3) wynajmować członkom i innym osobom lokale użytkowe,

4) budować samodzielnie lub systemem gospodarczym garaże i oddawać je członkom i innym osobom w użytkowanie na zasadach określonych w Statucie,

5) wynajmować lokale mieszkalne.

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności Spółdzielnia:

1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

2) nabywa lub buduje domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,

3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym

- i domami mieszkalnymi przyjętymi w administrację,
- 4) prowadzi działalność społeczną i kulturalną ,
 - 5) może tworzyć z organizacjami gospodarczymi i społecznymi spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe oraz zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

§ 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4 statutu, a w szczególności może prowadzić:
 - a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
 - b) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
 - c) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, a następnie nabywanie terenów na własność,
 - d) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych.
 - f) dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 i 2 spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe a w przypadkach społecznie i gospodarczo uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§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:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) 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.

§7

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. 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.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka osoby fizycznej lub prawnej, która nabyła prawo odrębnej własności jest złożenie pisemnej deklaracji opracowanej przez spółdzielnię zgodnie z przepisem art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, zaś w przypadku osoby prawnej nazwę osoby prawnej;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo odrębnej własności;
 - 3) miejsce zamieszkania, zaś w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2);
 - 6) numer telefonu i adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
7. W terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności sporządza się na piśmie również wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności i zadeklarowała chęć przystąpienia w poczet członków spółdzielni następuje po podjęciu przez zarząd uchwały o przyjęciu takiej osoby w poczet członków spółdzielni.
9. Przyjęcie w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności i zadeklarowała chęć przystąpienia w poczet członków spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty podjętej uchwały o przyjęciu takiej osoby w poczet członków.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności powinna być podjęta na posiedzeniu przez zarząd nie później niż w 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków względnie o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej.
12. Odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności i zadeklarowała chęć przystąpienia w poczet członków spółdzielni wnosi się do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale zarządu odmawiającej przyjęcia.

13. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą nie później niż w 60 dni od jego wniesienia.
14. O sposobie rozpatrzenia odwołania zawiadamia się odwołującego w ciągu 14 dni od daty podjęcia rozstrzygnięcia z uzasadnieniem i pouczeniem o możliwości skorzystania z ochrony swoich praw na drodze sądowej w przypadku niezadowolenia odwołującego się z rozstrzygnięcia rady nadzorczej.
15. 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 w spółdzielni. Osoba wybrana składa na piśmie formularz członkowski.

§8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków zarząd spółdzielni stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
4. Członek spółdzielni jest zobowiązany do pisemnego informowania spółdzielni o istotnych zmianach związanych z posiadaniem prawem do lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności.

5. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. §7 ust.1, 2 i 3 statutu.
6. Osoba przystępująca do spółdzielni jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w §7 ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) miejsce i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 6 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
8. Tożsame zasady stosuje się do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we wspólności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 14 dni na wskazany przez nią adres.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.

§9

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów statutowych spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania walnego zgromadzenia członków i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia członków,
 - 5) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów

- wydanych na jego podstawie,
- 6) prawo do odpłatnego otrzymania protokołów obrad organów spółdzielni,
 - 7) prawo do odpłatnego otrzymania rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
 - 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów statutowych spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
 - 10) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni,
 - 12) prawo do ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 13) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 14) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 15) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
 - 16) prawo uzyskania od organów spółdzielni informacji o działalności spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
 - 17) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 18) prawo do zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat,
 - 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może na piśmie odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni a przez to wyrządzi szkodę spółdzielni. W terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnej odmowy członek może wystąpić do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów powstałych na podstawie statutu pokrywa członek wnoszący o ich otrzymanie w kwocie 1,00 zł od strony sporządzenia odpisu, bądź kopii wnioskowanych dokumentów.

§ 10

Członek spółdzielni jest obowiązany do :

- 1) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów statutowych spółdzielni,
- 2) współpracy ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 4) terminowego wnoszenia opłat za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, względnie miejsca postojowego,
- 5) zawiadamiania spółdzielni o zmianie danych,
- 6) dbałości o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

- 7) uczestniczenia w zobowiązaniach spółdzielni z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, remontowych i konserwacyjnych.
2. W przypadku konieczności wykonywania określonych prac remontowych, inwestycyjnych lub okresowych przeglądów stanu i wyposażenia technicznego budynku członek i inne osoby korzystające z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu są zobowiązane do udostępnienia lokalu w celu wykonania określonych prac.
3. W przypadku dokonania odczytów i kontroli stanu wodomierzy, ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz innych urządzeń pomiarowych znajdujących się w mieszkaniu członek spółdzielni ma obowiązek udostępnienia lokalu zgodnie z terminami określonymi w regulaminach rozliczeń mediów, bądź w ogłoszeniach o przeprowadzeniu tych prac.

Rozdział 2. Rejestr członków

§11

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej papierowej bądź w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko dla osoby fizycznej, zaś w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo dla takiej osoby;
 - 3) miejsce zamieszkania osoby fizycznej, zaś w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkałych w lokalu,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
 - 8) zmiany danych określonych w punktach od 1) do 7);
 - 9) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 10) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu – jeżeli we wskazanym terminie członek nie wniesie odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym jest ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opróżnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Członek spółdzielni ma prawo wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Sądu z pominięciem drogi postępowania wewnątrz spółdzielczego.
8. Jeżeli członek spółdzielni wniósł odwołanie zarówno w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym jak i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III PRAWA DO LOKALI

Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§13

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy).
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek spółdzielni, którego umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dotyczy jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§14

1. Wkład budowlany wnosi członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Zasady wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa o budowę lokalu.

§15

1. Rada Nadzorcza ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§16

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte tytułem prawnym do lokalu.

§17

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta jest zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa określa:
 - 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić opłaty określone w §39 statutu.
4. Członkowie, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokatorskiego prawa do lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na który posiadają przydział.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.

§18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej wkład mieszkaniowy przed przydzieleniem lokalu mieszkalnego należy wspólnie do obojga małżonków niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

5. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
6. Członek, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym może ten lokal bez zgody spółdzielni wynająć bądź oddać w bezpłatne używanie jego część lub całość.
7. Umowy zawarte przez członka bądź innych uprawnionych w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§19

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat należnych spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat należnych spółdzielni nie można orzec o wygaśnięciu prawa do tego lokalu jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji a jeżeli wniesiono apelację przed sądem II instancji członek spółdzielni uiścił wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie sąd może orzec o wygaśnięciu prawa do tego lokalu wobec jednego z tych małżonków bądź wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.1 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.2 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa wobec jednego albo wobec obojga małżonków.

§20

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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, pod warunkiem, że nie został wcześniej ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby, po jego opróżnieniu przez osobę której lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

§21

Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.

Rozdział 3. Przeniesienie lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność.

§22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat należnych spółdzielni, o których mowa w art. 4.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w dacie nabycia tego prawa, zawiadamiając niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie własnościowego prawa do lokalu nie wymaga zawiadomienia spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu.

§24

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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.

§25

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

Rozdział 5. Przeniesienie własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność

§26

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 6. Prawo odrębnej własności

§27

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu bądź osobą nie będącą członkiem spółdzielni a ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa winna zawierać następujące elementy:
 - 1) zobowiązanie ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) rodzaj lokalu, jego położenie i powierzchnię oraz rodzaj, położenie i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu,
 - 5) inne warunki a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,

- c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
- d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
- e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§28

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie, po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku.
4. Po upływie terminu określonego w ust.3 roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§29

1. Z chwilą podpisania umowy, o której mowa w §28 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo wniesioną jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy, bądź spadkobiercy.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§30

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia lub w innym terminie określonym w umowie.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§31

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 2 miesięcy od wybudowania lokalu, a jeżeli jest wymagane pozwolenie na budowę najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania przez spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez uprawnionego, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia przenosi na rzecz uprawnionych samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu wkładowi budowlanemu.
5. Poprzez podpisanie umowy uprawniony przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin.

§32

Odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§33

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie do umów zawieranych przez spółdzielnię z członkiem spółdzielni bądź osobą nie będącą członkiem spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych przez spółdzielnię.

§34

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, zapisobiorcy i licytanta.

§35

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. O fakcie wyodrębnienia właściciele wszystkich lokali położonych w tej nieruchomości spółdzielnia zawiadamia na piśmie w terminie 14 dni od daty wyodrębnienia ostatniego lokalu położonego w określonym budynku bądź budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Większość właścicieli lokali w budynku bądź budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
3. W następstwie wykonania zasad, o których w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu członkostwo w spółdzielni ustaje.
4. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.

5. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że zarząd nieruchomością wspólną powierza się spółdzielni.
7. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony.

Rozdział 7. Najem lokali

§36

1. Przedmiotem najmu mogą być wyłącznie lokale wolne w sensie prawnym, w stosunku do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu nie ustanowiono odrębnej własności.
2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali określa rada nadzorcza.
3. Spółdzielnia nie posiada lokali mieszkalnych, które przed przejęciem przez spółdzielnię były mieszkaniami przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej a tym samym zapisy ustawy o przeniesieniu własności lokalu na rzecz najemcy takiego lokalu nie dotyczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Radziejowie.

§37

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wyłącznie osobom fizycznym, zaś lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym a także lokale o innym przeznaczeniu zarówno osobom fizycznym jak i prawnym.
2. Dobór najemców następuje w drodze przetargu przeprowadzanego według zasad określonych przez radę nadzorczą.
3. Prawa i obowiązki najemców i spółdzielni są określone w umowie najmu zawieranej w formie pisemnej.

Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali

§38

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat w terminie do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od daty postawienia lokali do dyspozycji osób, o których mowa w zdaniu poprzednim są oni obowiązani do wnoszenia opłat określonych w ust.1 i 2 niniejszego paragrafu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Nadto są oni obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby

zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Osoby te mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

4. Za opłaty, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, przy czym odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania, bądź faktycznego korzystania z lokalu.
5. Osoby bezumownie korzystające z lokali opłacają w terminie do dnia 10 każdego miesiąca odszkodowanie według zasad i w wysokości ustalonej przez radę nadzorczą.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§39

1. Opłaty o których mowa w §38 uchwała rada nadzorczą.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia i opuszczenia lokalu przez członka i osoby z nim zamieszkałe.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
4. Członek nie może potrącić swych należności od spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.
5. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są wielkości m² p.uż., ilość zamieszkałych osób, bądź wskazania urządzeń pomiarowych.
6. Opłaty na lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną członków i właścicieli niebędących członkami spółdzielni ustalane są w wysokości określonej w § 38, chyba że zakres usług eksploatacyjnych i dostaw mediów jest inny, bądź gdy część ponoszonych kosztów eksploatacji i mediów dotyczących zasobów stanowiących mienie spółdzielni jest pokrywana innymi przychodami z innej działalności handlowej, usługowej, produkcyjnej, najmu lokali, itp.
7. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych wynajmowanych może być ustalona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji i kosztów dostawy mediów.
8. W przypadku zaległości w opłatach czynszowych wynoszących powyżej sześciu miesięcznych należności spółdzielnia dokonuje odciążenia ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania.
9. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych odrębnych nieruchomościach łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, finansowymi i wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny.
10. Opłaty z tytułu spłaty kredytów i odsetek regulują odrębne przepisy prawne.
11. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów;
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

12. Na żądanie osoby uprawnionej do lokalu spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. Osoby legitymujące się tytułami prawnymi do lokali położonych w zasobach spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§40

Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) zaistnienia okoliczności określonych w §42 statutu,
- 2) likwidacji spółdzielni,
- 3) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§41

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym zarządowi pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§42

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym tytule;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
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 także 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 danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

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

5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.
7. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 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.
9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§43

W przypadku zaległości z zapłatą opłat należnych spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat należnych spółdzielni nie można orzec o wygaśnięciu prawa do tego lokalu jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji a jeżeli wniesiono apelację przed sądem II instancji członek spółdzielni uiścił wszystkie zaległe opłaty.

§44

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

Dział V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§45

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;

- 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
 - 3) 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 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich spółdzielnia ogłasza 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, w gablotach budynków 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:
 - 1) osoba, 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 zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po spłacie całości tego zadłużenia wraz z odsetkami wobec spółdzielni,
 - 2) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosi osoba bliska po śmierci uprawnionego.
6. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§47

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie upraw-

nionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa 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.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

Rozdział 2. Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych.

§48

Rozliczenie z byłym członkiem bądź ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa względnie rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§49

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi bądź spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana:

- a) z tytułu wkładu mieszkaniowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- b) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa, względnie rozwiązania umowy o budowę lokalu.

DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§50

1. Organami statutowymi spółdzielni są:
 - a) walne zgromadzenie członków

- b) rada nadzorcza
 - c) zarząd
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy spółdzielni określa statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie Członków

§51

1. Walne zgromadzenie członków jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może brać udział w walnym zgromadzeniu członków osobiście, bądź przez pełnomocnika.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni uczestniczą w walnym zgromadzeniu członków przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. W walnym zgromadzeniu członków mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których spółdzielnia jest zrzeszona, jak również inne osoby zaproszone przez zarząd bądź radę nadzorczą.
5. Każdy członek spółdzielni ma jeden głos.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia członków.
8. Oryginał pełnomocnictwa pełnomocnik przekazuje obsłudze walnego zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach walnego zgromadzenia członków.
10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia członków i polega na odczytaniu imienia i nazwiska osoby udzielającej pełnomocnictwa, jej adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia członków.

§52

1. W związku z tym, że liczba członków spółdzielni jest większa od 500 walne zgromadzenie członków może być podzielone na części. Ilość części walnego zgromadzenia nie może być większa niż pięć części.
2. O podziale walnego zgromadzenia na części oraz o zasadach zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia członków decyduje rada nadzorcza w formie uchwały z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

§53

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub

- Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie w głosowaniu jawnym absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia start,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
 - 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
 - 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do innych organizacji oraz wystąpienia z nich,
 - 15) uchwalenie regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 - 16) uchwalanie zasad gospodarki spółdzielni,
 - 17) żądanie przeprowadzenia lustracji,
 - 18) wyznaczenie likwidatorów spółdzielni,
 - 19) uchwalenie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji spółdzielni,
 - 20) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków spółdzielni nie wymienionych w Statucie.

§54

1. Walne zgromadzenie członków zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne zgromadzenie członków może być zwołane z ważnych powodów przez zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać walne zgromadzenie członków na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/3 ogółu członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne zgromadzenie członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia

- żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub krajowa rada spółdzielcza na koszt spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia członków lub jego pierwszej części.
 7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem walnego zgromadzenia członków lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
 8. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia członków lub jego pierwszej części.
 9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu członków projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§55

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia członków lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia członków lub jego pierwszej części.
2. Przez zawiadomienie rozumie się wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, zamieszczenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz umieszczenie zawiadomień w odbiorczych skrzynkach pocztowych członków spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz krajowa rada spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia członków lub jego pierwszej części.
5. Członek spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta bez prawa zabierania głosu przez osoby, z których pomocy korzysta.

§56

1. Obrady walnego zgromadzenia członków otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej.
2. Każda z części walnego zgromadzenia członków lub walne zgromadzenie członków wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad walnego zgromadzenia członków.

§57

1. Walne zgromadzenie członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w §55 statutu.

2. Walne zgromadzenie członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia członków a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne zgromadzenie członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest :
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu spółdzielni z inną spółdzielnią albo o odwołaniu członka rady nadzorczej,
3/4 głosów - przy likwidacji spółdzielni, w czasie obrad dwóch kolejnych walnych zgromadzeń członków.
4. Głosowanie na walnym zgromadzeniu członków odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do rady nadzorczej, odwołania członków rady nadzorczej oraz rozstrzygnięciu o uchyleniu zawieszenia członka rady nadzorczej.
5. Na żądanie 2/3 członków obecnych na walnym zgromadzeniu członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§58

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. Jeżeli powództwo wytacza zarząd spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbytego walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§59

1. Z obrad walnego zgromadzenia członków sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty odbycia walnego zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w której spółdzielnia jest zrzeszona oraz krajowej rady spółdzielczej.
4. Odpisy uchwał i wniosków zarząd przekazuje radzie nadzorczej w terminie 21 dni od daty odbycia walnego zgromadzenia członków.
5. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 60

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni oraz inicjuje rozwiązania i usprawnienia organizacyjne
2. Rada Nadzorcza składa się z 4 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
3. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie będący pracownikami spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kadencje Rady Nadzorczej.

§ 61

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 62

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenie się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

Wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji Rady odbywają się jedynie, gdy liczba członków Rady zmniejszy się poniżej wymaganego § 60 minimum 4 członków Rady.

§ 63

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej jako organu statutowego spółdzielni należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań, społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 10) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 54 ust.3.1),
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
 - 15) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenia w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 16) zlecenie badania rocznego sprawozdania finansowego biegłym rewidentom,
 - 17) zawieszenie członka Rady Nadzorczej w przypadkach o których mowa w art. 56 § 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze,
 - 18) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
 - 19) uchwalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
 - 20) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 64

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w kwartale, przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności - z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia
 - Członkowie Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia

§ 65

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w skład , którego wchodzi: przewodniczący , jego zastępca , sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 66

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej.
2. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokoły.

Rozdział 3. Zarząd

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od dwóch do trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą w tym z Prezesa i jego Zastępców.
Pracą Zarządu kieruje Prezes Zarządu jako Dyrektor Spółdzielni, do stanowiska którego stosuje się przepisy Kodeksu Pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 68

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o budowę lokalu, o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczego-finansowych i innych planów działalności spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, podejmowanie decyzji w sprawach wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 69

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 71

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd 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.

§ 72

1. Podział czynności członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z posiedzeń Zarządu sporządza się pisemne protokoły.

§73

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.

§ 74

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej tej samej spółdzielni.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurent, syndyk i likwidator odpowiadają wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§75

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego, produkcji wyrobów oraz innych usług takich jak obrót materiałowy i towarowy.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
5. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem walnego

zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane lub jego pierwszej części. Każdy członek spółdzielni ma prawo osobiście zapoznać się ze sprawozdaniem finansowym, jak również po uprzednim wypełnieniu wniosku otrzymać odpłatną kopię tego dokumentu.

6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego.
Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane.
8. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez walne zgromadzenie.
9. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez zarząd spółdzielni.
10. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
11. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§76

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na trzy lata a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, jak również pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Zarząd jest zobowiązany corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu członków przekazywać informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§77

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy fundusze celowe z odpisów obciążających koszty działalności, którymi są:
 - a) fundusz na remonty odrębny dla danej nieruchomości,
 - b) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały rady nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

§78

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia członków z zachowaniem zasady, że co najmniej 5% nadwyżki

- przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w dalszej z funduszu określonego w §77 ust1. pkt. 2) statutu.

§79

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości, kodeksie cywilnym oraz innych ustaw.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.

DZIAŁ VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§80

1. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Uchwalone przez walne zgromadzenie członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

.....

.....