

Treść Statutu z uwzględnieniem postanowień Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7 marca 2017 r. i 7 kwietnia 2017 r.

**STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CHEMIK”
w POLICACH**

Spis treści

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I	- PRZEPISY WSTĘPNE	3
DZIAŁ II	- CZŁONKOWIE.....	5
DZIAŁ III	- USTANIE CZŁONKOSTWA.....	8
DZIAŁ IV	- WPISOWE I UDZIAŁY.....	11
DZIAŁ V	- ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	12
	- WALNE ZGROMADZENIE	12
	- RADA NADZORCZA.....	17
	- ZARZĄD.....	19
	- POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	21
	- ZEBRANIE CZŁONKÓW OSIEDLA SPÓŁDZIELCZEGO.....	21
DZIAŁ VI	- POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	23
DZIAŁ VII	- GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	24

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I	- SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU.....	26
	<i>Rozdział I</i> <i>Postanowienia ogólne.....</i>	26
	<i>Rozdział II</i> <i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	26
	<i>Rozdział III</i> <i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	28
	<i>Rozdział IV</i> <i>Odrębna własność lokalu.....</i>	29
	<i>Rozdział V</i> <i>Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w nowobudowanych budynkach</i>	30
DZIAŁ II	- WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE	32
	<i>Rozdział I</i> <i>Wkłady mieszkaniowe.....</i>	32
	<i>Rozdział II</i> <i>Wkłady budowlane.....</i>	32
DZIAŁ III	- PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	33
	<i>Rozdział I</i> <i>Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	33
	<i>Rozdział II</i> <i>Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.....</i>	33
DZIAŁ IV	- UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....	35
DZIAŁ V	- NAJEM LOKALI.....	38
DZIAŁ VI	- GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE.....	39
DZIAŁ VII	- ROZLICZENIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	40
DZIAŁ VIII	- PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	41

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Chemik” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności;
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych;
 - 4) zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi mienia ich członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
 - 5) wydzierżawiać grunty pod działalność gospodarczą,
 - 6) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 3.

§ 5

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1982r. Nr 30, poz. 210 z póź. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz.27 z póź. zm.) oraz niniejszego Statutu.

§ 6

Spółdzielnia może przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

§ 7

Spółdzielnia współpracuje na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

DZIAŁ II - CZŁONKOWIE

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, albo zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości, albo finansuje budowę realizowanego dla niej mieszkania;
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub licytacji;
 - 3) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem;
 - 4) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom;
 - 5) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa;
 - 6) małżonek osoby jest członkiem Spółdzielni;
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem prawa do lokalu od Spółdzielni w trybie przetargu, licytacji;
 - 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego;
 - 9) jest właścicielem lub współwłaścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, czy użytkowy, ubiega się. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
4. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, jeżeli istniałyby podstawy do jej wykluczenia albo wykreślenia.
5. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi- ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę

wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w Statucie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

7. Do rejestru, o którym mowa w ust. 6 Zarząd może wprowadzać informacje o wysokości zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu.

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności – osoby takie mają prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych;
- 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 4) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie;
- 5) prawo odpłatnego otrzymania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni z wyjątkiem protokołów i uchwał w sprawach indywidualnych nie dotyczących członka;
- 6) prawo do odpłatnego otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, a w przypadku wykluczenia lub wykreślenia członka, także uchwał Rady Nadzorczej;
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie;
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
- 10) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
- 11) prawo otrzymania zaświadczenia o przysługującym prawie do lokalu, jego lokalizacji wielkości, o stanie zobowiązań wobec Spółdzielni oraz zawierającego inne informacje związane z zajmowanym lokalem.

2. Koszty wydawania kopii dokumentów, o których mowa w ust 1 pkt 5 i 6 oraz zaświadczeń, o których mowa w pkt 11 określa Zarząd.

3. Kopie dokumentów oraz zaświadczenia wydaje się na pisemny wniosek członka w terminie do 30 dni od daty jego złożenia.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;

- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 5) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i bez zgody Spółdzielni nie ingerować w elementy konstrukcyjne budynku (mieszkania), pod groźbą odpowiedzialności materialnej i karnej;
- 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego;
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym;
- 8) współdziałać w ochronie wspólnego dobra;
- 9) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności mających wpływ na ustalenie wysokości opłat za użytkowanie lokalu, w tym o zmianach ilości osób zamieszkujących;
- 10) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, bądź modernizację instalacji;
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
- 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 14) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub jego części, a w szczególności na działalność gospodarczą;
- 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 17) powiadomić Spółdzielnię o zbyciu prawa odrębnej własności i wskazać nabywcę lokalu.

DZIAŁ III - USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
- 5) wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 13

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc 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. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia członkostwa lub przyjąć stwierdzenie o wystąpieniu ze Spółdzielni bez okresu wypowiedzenia.

§ 14

1. **Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.**
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, a w szczególności narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 3) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatkami wynikającymi z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni;
 - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień;
 - 5) złośliwie lub w sposób uciążliwy narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania lub korzysta z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 15

1. Członek Spółdzielni niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłaci w terminie wpisowego lub udziałów;
 - 2) posiada więcej niż jedno mieszkanie o statusie lokatorskim na terenie powiatu polickiego i nie zlikwidował na wezwanie Spółdzielni stanu sprzecznego ze Statutem;
 - 3) zbył lub utracił prawo do lokalu i zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią, a przy tym nie łączy go z nią już żadne więzy gospodarcze oraz majątkowe;
 - 4) nie wykonuje bez swojej winy istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatkami wynikającymi z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni;

- 5) posiada w całości lub w części prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomości, w której wyodrębniona została własność wszystkich lokali wskutek czego powstała wspólnota mieszkaniowa.

§ 16

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić członka na piśmie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej z czternastodniowym wyprzedzeniem. W przypadku doręczenia zawiadomienia przez administrację Spółdzielni o zachowaniu terminu decyduje data pokwitowania odbioru, natomiast w przypadku zawiadomienia listem poleconym, data nadania tego listu. Jeżeli prawidłowo zawiadomiony członek nie przybędzie, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę podczas jego nieobecności.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Rada Nadzorcza zawiadamia wykluczonego lub wykreślonego członka na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienie dokonuje się za pokwitowaniem odbioru, w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub niepodjęcia w terminie przesyłki z urzędu pocztowego, ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
 - 1) odwołania się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem; § 26 Statutu stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 21 dni przed tym terminem. W przypadku doręczenia zawiadomienia przez administrację Spółdzielni o zachowaniu terminu decyduje data pokwitowania odbioru, natomiast w przypadku zawiadomienia listem poleconym, data nadania tego listu.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 17

1. Zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków, ze skutkiem od dnia wykreślenia z rejestru przedsiębiorców.

DZIAŁ IV - WPISOWE I UDZIAŁY

§ 18

1. Wpisowe wynosi 50,00 zł, a udział 200,00 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna - co najmniej jeden udział;
 - 2) osoba prawna - co najmniej 20 udziałów.
3. Członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż jest obowiązany zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna - co najmniej 1 udział;
 - 2) osoba prawna - co najmniej 20 udziałów.
4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić w kasie Spółdzielni lub na konto bankowe Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów następuje w kwocie nominalnej w ciągu trzydziestu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat, z zastrzeżeniem ust. 9.
8. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu w terminie, o którym mowa w ust.7.
9. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty udziałów przed upływem trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez osoby, które faktycznie korzystały z lokalu.

DZIAŁ V - ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Zebranie Członków Osiedla Spółdzielczego.
2. Kandydaci do organów Spółdzielni nie mogą prowadzić interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni. Na powyższe okoliczności kandydat do organów Spółdzielni składa pisemne oświadczenie przed umieszczeniem na liście wyborczej. 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 i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w częściach, jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy 500 osób. W przypadku Walnych Zgromadzeń zwoływanych w celu przeprowadzenia wyborów do organów Spółdzielni oraz zwoływanych na podstawie § 22 ust. 3 Statutu podział na części nie jest możliwy.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków uprawnionych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni może brać udział i głosować tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia obejmującej tę część zasobów, w której członek posiada prawo do lokalu.
5. W przypadku posiadania więcej niż jednego prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, członek uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. O dokonanym wyborze członek informuje Zarząd pisemnie na 14 dni przed terminem obrad.
6. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego części osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 21

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, albo likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji;
- 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 przystąpienie do związku rewizyjnego lub innego związku;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej;
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 15) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań z tytułu kredytów, jakie Spółdzielnia może zaciągać.

§ 22

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Zarząd zwraca żądanie nie podpisane lub nie spełniające innych wymogów formalnych, jeżeli mimo wezwania do usunięcia braków nie zostaną one usunięte w określonym terminie.
5. Walne Zgromadzenie lub jego części w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. W przypadku niezwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, a jeżeli sprawozdanie finansowe było badane przez biegłego rewidenta, także z opinią wraz z raportem biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni – najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z dokumentami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia członków co najmniej na 21 dni przed terminem przez pozostawienie pisemnej informacji w skrzynkach pocztowych członków oraz wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i wszystkich budynkach w jej zasobach mieszkaniowych.
2. O czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części.

3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 i 2 na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części przez wywieszenie informacji w siedzibie Spółdzielni w miejscu pozwalającym na zapoznanie się, niezależnie od godzin pracy Zarządu.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 23.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Uchwały są podejmowane większością ważnie oddanych głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
 - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, gdy Statut takie wybory przewiduje.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni lub połączenia Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 25 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§25

1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale lub kandydaturze.
2. Głosy wstrzymujące należy ustalać w przypadku, gdy dla ważności uchwały wymagana jest większość kwalifikowana.
3. W przypadku gdy dla skuteczności uchwały Walnego Zgromadzenia wymagana jest minimalna liczba uczestników, liczbę tę ustala się na podstawie listy obecności .
4. W wyborach odbywających się w głosowaniu jawnym ustala się wyłącznie głosy za poszczególnymi kandydatami chyba, że liczba kandydatów nie przekracza ustalonego składu danego organu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
5. W przypadku wyboru Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia i jego części głosowanie uznaje się za zakończone jeżeli jeden z kandydatów otrzyma ponad 50% głosów.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. 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.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium, w którego w skład wchodzi przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium poszczególnych części stanowią Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza głosowanie w sprawie zatwierdzenia porządku obrad.
4. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie od 2 do 5 osób, której celem jest ustalanie wyników głosowań i wykonywanie innych zarządzeń Przewodniczącego Zebrania,
 - 2) Komisję wnioskową w składzie od 2 do 5 osób, której celem jest przyjmowanie zgłaszanych wniosków właściwym organom Spółdzielni.Liczebność Komisji ustala Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Komisji wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
6. Członkom Komisji mandatowo – skrutacyjnej nie przysługuje bierne prawo wyborcze.
7. Dokumenty będące przedmiotem obrad wyłożone do zapoznania się w siedzibie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego części, nie muszą być odczytywane.
8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami obrad łącznie.
9. Czas wypowiedzi członków zabierających głos w dyskusji ogranicza się do 4 minut.
10. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień w przypadku jego nieskuteczności odebrać prawo głosu. Członkom Rady Nadzorczej oraz członkom Zarządu przysługuje w ramach odpowiedzi lub wyjaśnienia prawo zabierania głosu poza kolejnością.
11. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu poza kolejnością.
12. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) przerwania dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu wystąpień,
 - e) zamknięcia listy kandydatów do organów Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - f) sposobu głosowania (jawne, tajne).
13. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
14. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu składane są w formie pisemnej z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia lub jego części .
15. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie lub jego części zgodnie z § 31 __

Statutu Spółdzielni spośród kandydatów zgłoszonych na Zebraniach Członków Osiedli Spółdzielczych.

16. Wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się w głosowaniu tajnym w następujący sposób:
 - 1) nazwiska kandydatów umieszczone są na kartach wyborczych sporządzonych dla każdego osiedla spółdzielczego, na których umieszczono imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej,
 - 2) głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Pozostawienie większej liczby nie skreślonych nazwisk od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej dla danego osiedla, uznaje się za głos nieważny,
 - 3) głosujący składa kartę wyborczą do urny w obecności Komisji mandatowo – skrutacyjnej,
 - 4) liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja, wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Komisji.
17. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
18. Protokół Walnego Zgromadzenia lub jego części powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych sprawozdań i zatwierdzonych planów, sposób przeprowadzonego głosowania (jawne, tajne), liczbę głosów „za” , „przeciw” i wstrzymujących się z zastrzeżeniem ust. 2.
19. Treść podjętych uchwał nie musi być ujmowana w protokole, jeżeli w jego treści umieszczona będzie informacja, że uchwały stanowią załącznik do protokołu i będą ponumerowane.
20. Lista obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach stanowi załącznik do protokołu.
21. Wszystkie załączniki do protokołu winny być parafowane przez Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
22. Część Walnego Zgromadzenia, w przypadku niemożności rozpoczęcia obrad, może obrady odroczyć a w przypadku ich rozpoczęcia może obrady przerwać bez wyczerpania ich porządku.

W uchwale o odroczeniu lub przerwaniu obrad część Walnego Zgromadzenia określa termin zwołania odroczonej lub przerwanej części. Odroczenie lub przerwa w obradach nie może trwać dłużej niż 21 dni. O terminie przerwanej lub odroczonej części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia członków Spółdzielni uprawnionych do uczestnictwa w tej części w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni.
23. W przypadku przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w częściach, przewodniczący jego części po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu zwołanym przez Zarząd, sporządzają odrębny protokół, w którym podawane są łączne wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami podjętymi przez Walne Zgromadzenie oraz łączne wyniki przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu wyborów. Protokół ten podpisany jest przez każdego Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia, a następnie treść podjętych uchwał podawana jest do wiadomości członków w terminie 14 dni od dnia zakończenia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia, poprzez ogłoszenia wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni. _

§ 28

1. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne.
2. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje się przez dziesięć lat.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 30

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 11 członków reprezentujących wszystkie osiedla spółdzielcze wybranych na okres 3 lat, z zastrzeżeniem § 33 ust. 2._
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Członek Spółdzielni, który był członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje może być wybrany do Rady Nadzorczej ponownie po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.

§ 31

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych na Zebraniu Członków Osiedli Spółdzielczych.
2. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem § 27 ust. 16.

§ 32

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany, jednakże nie wcześniej niż w dniu wyboru nowej Rady Nadzorczej. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru;
- 2) zrzeczenia się mandatu;
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną;
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 5) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 33

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka reprezentującego to samo osiedle spółdzielcze.

Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

1. Utrata mandatu przez wszystkich członków Rady Nadzorczej w tym samym czasie, przed upływem kadencji, wygasa jednocześnie ich kadencję.

§ 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych;
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowanie z nich;
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 8) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych oraz innych zasad naliczania i rozliczania kosztów z delegacji Statutu;
 - 9) wskazanie liczby miejsc członków Rady Nadzorczej przypadających na dane osiedle;
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy;
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność;
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem;
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni oraz w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli;
 - 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w Statucie.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 35

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w czasie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jednej z jego części w celu jej ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 36

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 37

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego - sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady Nadzorczej i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej są wewnętrznymi organami Rady i działają tylko na podstawie uchwał Rady.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji oraz za udział w jej posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń w wysokości nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu na zasadach określonych w Regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 38

Rada Nadzorcza opracowuje projekt regulaminu określający tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz formy pracy Rady.

ZARZĄD

§ 39

1. Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa i Wiceprezesa wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa w każdym czasie z ważnych uzasadnionych powodów.
3. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, oraz zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu;
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Zebrań Członków Osiedli Spółdzielczych i Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie;
 - 8) udzielanie pełnomocnictw;
 - 9) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych, jeżeli nie zostały zrealizowane w całości w pierwszym roku.

§ 41

1. Zarząd podejmuje uchwały na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu.

§ 42

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 43

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 44

1. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej i Zarządu zakazów wynikających z § 19 ust. 2 niniejszego Statutu Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Jeśli to dotyczy członka Zarządu, to rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu powinno być dokonane uchwałą Rady nie później niż 30 dni od zawieszenia. Jeśli zawieszenie dotyczy członka Rady Nadzorczej to uchylenie zawieszenia bądź odwołanie winno być dokonane przez najbliższe Walne Zgromadzenie.
3. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

ZEBRANIE CZŁONKÓW OSIEDLA SPÓŁDZIELCZEGO

§ 45

1. W Zebraniu Członków Osiedla Spółdzielczego uczestniczą członkowie lub ich pełnomocnicy, opiekunowie małoletnich członków i pełnomocnicy członków będących osobami prawnymi posiadający prawa do lokali położonych na terenie danego osiedla spółdzielczego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Zebrania Członków Osiedli Spółdzielczych zwołuje Zarząd Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie danego osiedla i w siedzibie Spółdzielni, stronie www. Spółdzielni oraz przez dostarczenie zawiadomień do skrzynek pocztowych spółdzielców przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania, z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.
3. Zebranie Członków Osiedli Spółdzielczych może być zwołane na żądanie Rady Nadzorczej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu na piśmie, z podaniem celu zebrania. Zebranie Członków Osiedli Spółdzielczych należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku.
4. Zebranie Członków Osiedli Spółdzielczych może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni chyba, że spośród obecnych niemożliwe będzie wyłonienie kandydatów do Rady Nadzorczej.

§ 46

Do uprawnień Zebrania Członków Osiedli Spółdzielczych należy:

- 1) wybieranie spośród członków zebrania kandydatów na członków Rady Nadzorczej
- 2) wyrażanie opinii w zakresie zmian infrastruktury osiedlowej, porządku i bezpieczeństwa;
- 3) opiniowanie założeń planu rzeczowego w tym wydatków z tytułu funduszu remontowego.

§ 47

1. Obrady Zebrania Członków Osiedla Spółdzielczego otwiera przedstawiciel Zarządu Spółdzielni. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Zebrania w składzie:
 - a) przewodniczący,
 - b) sekretarz.
2. Zebranie Członków Osiedla Spółdzielczego wybiera Komisję wnioskową składającą się z 2-4 osób, której zadaniem jest :
 - przyjmowanie wniosków,
 - rozpatrywanie i opracowywanie wniosków pod względem formalno-prawnym,
 - przedstawianie wniosków Zebraniu,

- sporządzanie protokołu z czynności Komisji.

3. W przypadku braku kandydatów do Komisji wnioskowej, zadania tej komisji może wykonywać Prezydium Zebrania.
4. Zebranie Członków Osiedla Spółdzielczego wybiera Komisję mandatowo-skrutacyjną składającą się z 2-4 osób, jeżeli przedmiotem obrad jest wybór kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
6. Przedstawicielom Rady Nadzorczej i Zarządu w celu udzielania wyjaśnień i odpowiedzi przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
7. Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością również w sprawach formalnych.
8. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) przerwania dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - g) zamknięcia listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - h) sposobu głosowania (jawne, tajne).
9. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.
10. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają do Prezydium Zebrania członkowie obecni na Zebraniu Członków Osiedla Spółdzielczego.
11. Liczbę wybieranych członków Rady Nadzorczej reprezentujących dane osiedle określa Rada Nadzorcza zgodnie z postanowieniami Statutu.
12. Kandydatem może być członek zamieszkały na danym osiedlu obecny na zebraniu, który wyraził zgodę na kandydowanie i uzyskał bezwzględną większość głosów uczestników Zebrania Osiedla Spółdzielczego. Głosowanie odbywa się jawnie.
13. Prezydium przedstawia listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej Zarządowi Spółdzielni w terminie 3 dni od dnia odbycia Zebrania Członków Osiedla Spółdzielczego.
14. W przypadku niezyskania wymaganej większości głosów przez liczbę kandydatów odpowiadającą liczbie przypadających na dane osiedle mandatów, przeprowadza się wybory uzupełniające spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów, z tym, że liczba kandydatów nie może być wyższa niż dwukrotna liczba mandatów pozostałych do obsadzenia.
15. Obsługę Zebrania Członków Osiedli Spółdzielczych zapewnia Zarząd Spółdzielni.
16. Z Zebrania Członków Osiedli Spółdzielczych sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Protokoły z Zebrań Członków Osiedli Spółdzielczych przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 3 lata.
17. Każdy członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z treścią protokołów z Zebrań Członków Osiedli Spółdzielczych.
18. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ VI - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 48

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone wyłącznie do spraw między członkiem a Spółdzielnią dotyczących stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków Spółdzielni i inne pisma kierowane do Zarządu powinny zawierać dane osobowe i adres członka datę i podpis. Wniosek lub pismo Zarząd zwraca jeżeli mimo wezwania do usunięcia braków nie zostaną one usunięte w określonym terminie.
3. Wnioski członków i inne pisma Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu sześćdziesięciu dni od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W przypadku odmownego załatwienia wniosku w sprawach członkowskich między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna. Odwołanie złożone po terminie nie będzie rozpatrywane.
5. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dziewięćdziesięciu dni od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. Odwołanie złożone po terminie nie będzie rozpatrywane.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie zaskarżenia uchwały do sądu doręcza się odwołującemu członkowi w terminie dwudziestu jeden dni od dnia jej podjęcia.
8. Spółdzielnia doręcza pisma i zawiadomienia na adres miejsca zamieszkania członka w jej zasobach mieszkaniowych przez umieszczenie przesyłki w skrzynce pocztowej lub w innej formie koniecznej dla skutecznego doręczenia.
9. Członek obowiązany jest zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pismo zwrócone na skutek niepodjęcia w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone. W tym wypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
10. W przypadku wskazania przez członka adresu dla doręczeń innego niż lokal znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, członek pokrywa koszty tych doręczeń.

DZIAŁ VII - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 49

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów rzeczowo – finansowych.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 50

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy, który powstaje z wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, na który składają się w szczególności wpłaty z tytułu wpisowego, równowartości wpłaconych wkładów związanych z lokalami otrzymanymi przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, na który składają się wpłaty gotówkowe wnoszone przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 4) fundusz zasobów mieszkaniowych, który powstaje z równowartości przyjętych do eksploatacji budynków mieszkalnych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie w tej części która nie jest finansowana wkładami,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, który jest wykorzystywany na zasadach określonych w innych przepisach.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. W sprawach nieuregulowanych w Statucie dotyczących gospodarki finansowej Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości mają zastosowanie przepisy odrębnych ustaw.

§ 51

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Sposób rozliczenia określa Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Nadwyżkę bilansową uzyskaną z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznacza się w szczególności na:
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Stratę bilansową z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - a) z funduszu zasobowego,
 - b) z funduszu udziałowego,
 - c) z funduszu remontowego.

5. Podziału nadwyżki lub niedoboru na poszczególne wyodrębnione nieruchomości, dokonuje się przyjmując za klucz podziału powierzchnię użytkową lokali. Nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny w odniesieniu do poszczególnych tytułów, dla których odrębnie ustala się opłaty.

CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I – SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 52

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Do lokali i garaży odzyskanych przez Spółdzielnię i wolnych w sensie prawnym Spółdzielnia może ustanawiać niżej wymienione prawa do lokali:
 - 1) najem lokalu lub garażu;
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu.
3. Decyzje w sprawie zagospodarowania lokali i garaży, o których mowa w ust. 2 podejmuje Zarząd.
4. Członkom Spółdzielni nie służy roszczenie do Spółdzielni o zamianę posiadanego lokalu na inny.

Rozdział II – Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 53

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
10. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na terenie powiatu polickiego, z tym, że:
 - 1) w razie nabycia prawa do więcej niż jednego takiego lokalu, członek obowiązany jest w ciągu trzech miesięcy od dnia wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidować stan spreczny ze Statutem. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu posiadanego w Spółdzielni prawa,

- 2) postanowienie z pkt 1 stosuje się odpowiednio, gdy lokatorskie prawo do więcej niż jednego mieszkania uzyskują małżonkowie, chyba że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania.

§ 54

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.3, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w ust. 3 i 4, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 6 i 7 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
9. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek lub inna osoba wraz z nim zamieszkująca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 71, za 6 miesięcy.
10. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.9, wobec jednego albo obojga małżonków.
11. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 9 i 10, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
12. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 55

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 56

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.

§ 57

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 58

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, 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 w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Rozdział IV – Odrębna własność lokalu

§ 59

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
3. 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.
4. 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.
5. 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 § 26 ust. 1 - 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział V – Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w nowobudowanych budynkach

§ 60

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 61

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 60 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy 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. Przepis § 59 ust. 4 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 62

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 60 ust. 1 i pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 63

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 64

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

DZIAŁ II - WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

Rozdział I - Wkłady mieszkaniowe

§ 65

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego wynosi 30% wkładu budowlanego obliczonego dla danego lokalu mieszkalnego.
3. Wkład mieszkaniowy musi być wniesiony przed terminem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rozdział II - Wkłady budowlane

§ 66

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu, która obejmuje również wartość udziału w gruncie lub w prawie wieczystego użytkowania gruntu.
2. Wkład budowlany musi być wniesiony przed terminem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

DZIAŁ III - PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział I - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 ust. 1.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 80 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział II - Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu bądź garażu, po dokonaniu, przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu bądź garażu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 ust. 1.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu bądź garażu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu bądź garażu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu bądź udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu bądź garażu.
5. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu bądź garażu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu bądź garażu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

DZIAŁ IV - UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 69

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem podanym w dokumencie określającym prawo do lokalu.
2. Zmiana przeznaczenia całości lub części lokalu wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wydanej po zasięgnięciu opinii lokatorów w danym budynku, a w przypadku budynków wieloklatkowych, z danej klatki schodowej.

§ 70

Zasady używania lokali, porządku domowego, współżycia mieszkańców, podział napraw wewnątrz lokali na naprawy, które obciążają Spółdzielnię i naprawy, które obciążają członków, zabudowy powierzchni ogólnego użytku, oraz rozliczania z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani wносить do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym pomieszczeń wspólnych i przynależnych, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani wносить do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, pomieszczeń przynależnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani wносить do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i przynależnych, kosztów Zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, dostawy gazu, energii elektrycznej, ciepłej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, przynależnych oraz mienia Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 i 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego.

9. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1, 2 i 3 ustalana jest na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali wyodrębnionych nieruchomości lub osiedli z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazań tych urządzeń.
10. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. 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.
12. 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.
13. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 72

1. Opłaty, o których mowa w § 71 ust.1, 2 i 3 powinny być uiszczane co miesiąc z góry, tak by wpłynęły one na konto bankowe lub do kasy Spółdzielni nie później niż do końca danego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem oddania go Spółdzielni lub następnemu członkowi.
3. Opłaty za lokale postawione do dyspozycji Spółdzielni do 15- go dnia miesiąca, nalicza się za pół miesiąca, natomiast po 15-tym dniu miesiąca za cały miesiąc.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Wnioski członków i najemców w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od pobierania odsetek rozpatruje Zarząd, podejmując decyzje w sprawie.
5. Członek nie może potrącać swoich należności z opłat za używanie lokalu, przysługujących z innych tytułów niż opłaty za używanie lokalu.
6. Dokonane wpłaty, o których mowa w § 71 są zarachowywane niezależnie od wskazania okresu i tytułu na dowodzie wpłaty i bez odrębnego informowania wpłacającego, na najstarszą zaległość, koszty zasądzone wyrokiem sądowym oraz należne odsetki.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty, zostaje ona zarachowana na bieżące opłaty. Na pisemne żądanie członka pozostała nadpłata podlega zwrotowi (np. c.o.).
8. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. Za datę odbioru zawiadomienia o zmianie wysokości opłat przyjmuje się datę umieszczenia w skrzynce pocztowej, pokwitowania odbioru zawiadomienia lub datę nadania listem poleconym.

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.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, w przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

DZIAŁ V - NAJEM LOKALI

§ 73

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i inne pomieszczenia.

§ 74

Tryb, zasady i warunki wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 75

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas najmu i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej.
2. Najemców obowiązują zasady wnoszenia i zachowywania opłat określone w § 72 Statutu.

§ 76

1. Najemcy lokali i innych pomieszczeń zobowiązani są do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni z tytułu umów najmu.
2. Wysokość zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 oraz termin jego wpłaty określa Zarząd. Zarząd może również odstąpić od pobierania tego zabezpieczenia w przypadkach:
 - a) najmu lokalu po eksmisji z lokalu poprzednio zajmowanego,
 - b) ponownego zawarcia umowy najmu na dotychczas zajmowany lokal.

§ 77

W sprawach nieuregulowanych w Statucie i w umowie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw.

DZIAŁ VI - GARAŻE i LOKALE UŻYTKOWE

§ 78

Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże i lokale użytkowe oraz:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do garażu lub lokalu użytkowego;
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom garaże i lokale użytkowe.

§ 79

Do garaży i lokali użytkowych stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

DZIAŁ VII - ROZLICZENIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 72 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1 jest opróżnienie lokalu.
4. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić należność, o której mowa w ust.1 w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez następcę obejmującego dany lokal.

§ 81

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w kwocie i terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez następcę obejmującego dany lokal..
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby uprawnionej, w tym również z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu oraz kosztów związanych z wyceną mieszkania (operatem szacunkowym) dla potrzeb ustalenia wysokości wkładu budowlanego przysługującego osobie uprawnionej.

DZIAŁ VIII - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 82

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 83

Krajowa Rada Spółdzielcza powiadamiana jest o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie i w sposób przewidziany w Statucie dla powiadomienia członków.

§ 84

Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 13 października 1993 roku przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Chemik” w Policach i zmieniony uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków:

nr 5/95 z dnia 9 września 1995 r.,

nr 29/99 z dnia 11 czerwca 1999r.,

nr 10/2000 z dnia 09 czerwca 2000r.,

nr 16/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 17/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 18/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 19/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 20/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 21/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 22/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 23/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 24/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 25/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 26/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 27/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 28/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 29/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 30/2002 z dnia 29 czerwca 2002r., nr 31/2002 z dnia 29 czerwca 2002r.,

nr 7/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 8/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 9/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 10/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 11/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 12/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 13/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 14/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 15/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 16/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 17/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 18/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 19/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 20/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 21/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r., nr 22/2003r. z dnia 28 czerwca 2003r.

nr 11/2006r. z dnia 24 czerwca 2006r., nr 12/2006r. z dnia 24 czerwca 2006r., nr 13/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 14/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 15/2006r. z dnia 24 czerwca 2006r., nr 16/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 17/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 18/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 19/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 20/2006r. z dnia 24 czerwca 2006r., nr 21/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 22/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r., nr 23/2006r. z dnia 24 czerwca 2006 r.,

nr 10/2007 z dnia 22 czerwca 2007 r., nr 11/2007 z dnia 22 czerwca 2007 r.

nr 8/2010 z dnia 25 czerwca 2010 r.

nr 2/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 3/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 4/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 5/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 6/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 7/2016 z dnia 5 lipca 2016 r., nr 8/2016 z dnia 5 lipca 2016

