

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM + SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyczyńskiego 30
70-200 Szczecin

23 LIP. 2026

ST. REFERENDARZ SĄDOWY

Ewelina Kościukiewicz-Krupa
Ewelina Kościukiewicz-Krupa

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„CHEMIK”

W POLICACH

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 80
70-200 Szczecin

CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I	- PRZEPISY WSTĘPNE	1
DZIAŁ II	- CZŁONKOWIE	3
DZIAŁ III	- USTANIE CZŁONKOSTWA	6
DZIAŁ IV	- ORGANY SPÓŁDZIELNI	7
	- WALNE ZGROMADZENIE	7
	- RADA NADZORCZA	12
	- ZARZĄD	13
	- POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	14
	- ZEBRANIE CZŁONKÓW OSIEDLA SPÓŁDZIELCZEGO	15
DZIAŁ V	- POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	17
DZIAŁ VI	- GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	18

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I	- SPÓŁDZIELCZE	PRAWO DO LOKALU.....	19
	<i>Rozdział I</i>	<i>Postanowienia ogólne.....</i>	19
	<i>Rozdział II</i>	<i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	19
	<i>Rozdział III</i>	<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	21
	<i>Rozdział IV</i>	<i>Odrębna własność lokalu.....</i>	22
	<i>Rozdział V</i>	<i>Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w nowobudowanych budynkach.....</i>	22
DZIAŁ II	-WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.....		24
	<i>Rozdział I</i>	<i>Wkłady mieszkaniowe.....</i>	24
	<i>Rozdział II</i>	<i>Wkłady budowlane.....</i>	24
DZIAŁ III	-PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....		25
	<i>Rozdział I</i>	<i>Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....</i>	25
		<i>Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej</i>	
	<i>Rozdział II</i>	<i>członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.....</i>	25
DZIAŁ IV	-UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....		27
DZIAŁ V	-NAJEM LOKALI.....		29
DZIAŁ VI	-GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE.....		30
DZIAŁ VII	-ROZLICZENIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....		31
DZIAŁ VIII	-PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....		32

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) gospodarowanie 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 ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) 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,
- 5) zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi mienia ich członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) wydierżawiać grunty pod działalność gospodarczą,
- 7) 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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. 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 jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej jednakże nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się. W formie pisemnej dokonuje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający rejestr ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), 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 w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 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 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 do 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;
 - 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.

5. Członkowi Spółdzielni, który wpłacił udział do dnia 9 września 2017 r. będzie przysługiwało prawo do zwrotu udziału na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 11

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 4) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i bez zgody Spółdzielni nie dokonywać zmian w elementach konstrukcyjnych budynku (mieszkania) oraz urządzeniach i instalacjach stanowiących części wspólne, pod groźbą odpowiedzialności materialnej i karnej;
- 5) przestrzegać regulaminów obowiązujących w Spółdzielni;
- 6) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym;
- 7) współdziałać w ochronie wspólnego dobra;
- 8) zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności mających wpływ na ustalenie wysokości opłat za użytkowanie lokalu, w tym o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 9) 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;
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni;
- 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego lub jego części, a w szczególności na działalność gospodarczą;
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 16) powiadomić Spółdzielnię o zbyciu prawa odrębnej własności i wskazać nabywcę lokalu.

DZIAŁ III - USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
5. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
6. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
7. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
8. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członku ze skutkiem od dnia jej ustania.
9. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca wpłacone udziały byłemu członkowi lub osobie przez nią wskazanej na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV- ORGANY SPÓŁDZIELNI

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 80
70-200 Szczecin

§ 13

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

§ 14

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 § 16 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 dokonany wybór członek informuje Zarząd pisemnie na 14 dni przed terminem obrad.
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, na zasadach określonych w ustawie i niniejszym Statucie.
7. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być tylko osoba bliska dla członka, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, adwokat lub radca prawny albo inny członek tej samej spółdzielni. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg określony w ustawie.
8. Członek Spółdzielni lub jego pełnomocnik jest obowiązany doręczyć Spółdzielni dokument pełnomocnictwa wraz z oświadczeniem, jeżeli jest ono wymagane, w terminie wynikającym z ustawy - pod rygorem niedopuszczenia pełnomocnika do udziału w obradach.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw stanowi punkt porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek do Rady Nadzorczej oraz pełnić funkcji członka Komisji lub Prezydium Walnego Zgromadzenia, a także nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu.
11. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
12. W czasie Walnego Zgromadzenia członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 15

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;
- 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.

§ 16

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 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.

§ 17

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 tym w 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.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 17.
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) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie sprzedaży majątku Spółdzielni;
 - 5) 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.

§ 19

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.

§ 20

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.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku braku ustanowienia 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.

§ 21

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 przyjęcia 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 ustalenie 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 swojego 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. 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.

10. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego częśći udziela glosu poza kolejnoscia.
11. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania a w szczegolnoscii dotyczace:
 - 1) glosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknienia listy mowcow,
 - 4) ograniczenia czasu wystapien,
 - 5) zamknienia listy kandydatow do organow Walnego Zgromadzenia lub jego czesci,
 - 6) sposobu glosowania (jawne, tajne).
12. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierac głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
13. Wnioski w sprawach objetych porzadkiem obrad oraz oswiadczenia do protokolu skladane są w formie pisemnej z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia lub jego czesci.
14. Wyboru członkow Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie lub jego czesci zgodnie z § 25 Statutu Spółdzielni spośród kandydatow zgloszonych na Zebraniach Członkow Osiedli Spółdzielczych.
15. Wybór członkow Rady Nadzorczej odbywa się w glosowaniu tajnym w nastepujacy sposob:
 - 1) nazwiska kandydatow umieszczone są na kartach wyborczych sporzadzonych dla kazdego osiedla spółdzielczego, na których umieszczono imiona i nazwiska kandydatow w kolejnoscii alfabetycznej,
 - 2) glosujacy skresla nazwiska kandydatow, na których nie glosuje. Pozostawienie wiekszej liczby nieskreslonych nazwisk od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej dla danego osiedla, uznaje się za głos niewazny, glosujacy sklada karte wyborczą do urny w obecności Komisji mandatowo – skrutacyjnej, po uprzednim okazaniu mandatu,
 - 3) liczbę głosow oddanych na poszczegolnych kandydatow oblicza Komisja, wyniki glosowania ogłasza Przewodniczący Komisji.
16. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego czesci sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
17. Protokół Walnego Zgromadzenia lub jego czesci powinien zawierac datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oswiadczenia złożone do protokolu, treść podjetych uchwal, podstawowe dane liczbowe odnosnie przyjetych sprawozdan i zatwierdzonych planow, sposob przeprowadzonego glosowania (jawne, tajne), liczbę głosow „za”, „przeciw” i wstrzymujacych się.
18. Treść podjetych uchwal nie musi być ujmowana w protokole, jeżeli w jego treści umieszczona będzie informacja, że uchwały stanowią załącznik do protokolu i będą ponumerowane.
19. Lista obecności członkow na Walnym Zgromadzeniu lub jego czesciach stanowi załącznik do protokolu.
20. Wszystkie załączniki do protokolu winny być parafowane przez Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego czesci.
21. Część Walnego Zgromadzenia, w przypadku niemożności rozpoczęcia obrad, może obrady odroczyć a w przypadku ich rozpoczęcia może obrady przerwać bez wyczerpania ich porzadku. W uchwale o odroczeniu lub przerwaniu obrad część Walnego Zgromadzenia określa termin zwołania odroczonej lub przerwanej czesci. Odroczenie lub przerwa w obradach nie może trwac dluzej niz 21 dni. O terminie przerwanej lub odroczonej czesci Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia członkow Spółdzielni uprawnionych do uczestnictwa w tej czesci w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały przez wywieszenie ogłoszen na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni.
22. W przypadku przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia w czesciach, Przewodniczący jego czesci po zakonczeniu ostatniej czesci Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu zwołanym przez Zarząd, sporządzają odrębny protokół, w którym podawane są łączne wyniki głosowan nad poszczegolnymi uchwałami podjетыmi przez Walne Zgromadzenie oraz łączne wyniki przeprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu wyborow. Protokół ten podpisany jest przez kazdego Przewodniczącego czesci Walnego Zgromadzenia, a następnie treść podjetych uchwal podawana jest do wiadomości członkow w terminie 30 dni od dnia zakonczenia obrad ostatniej czesci Walnego Zgromadzenia, poprzez ogłoszenie na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 22

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

§ 23

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 24

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 § 21 ust. 15.
3. Do Rady Nadzorczej kandydować mogą wyłącznie członkowie Spółdzielni. W przypadku gdy członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może kandydować osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 25

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-11 członków reprezentujących wszystkie osiedla spółdzielcze.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. *(uchylony)*
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. Członek Spółdzielni, który pełnił obowiązki członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje może zostać ponownie wybrany do Rady Nadzorczej po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.

§ 26

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. 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.

§ 27

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka reprezentującego to samo osiedle spółdzielcze.
2. Wybrany w trybie ust. 1 członek Rady Nadzorczej pełni swój mandat do końca kadencji członka, którego w Radzie Nadzorczej zastąpił.

§ 28

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) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli;
 - 14) 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.

§ 29

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 do czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 30

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

§ 31

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 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.

§ 32

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

ZARZĄD

§ 33

1. Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa i Wiceprezesa wybranych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa w każdym czasie z ważnych uzasadnionych powodów.
2. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 34

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.

§ 35

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.

§ 36

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.

§ 37

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

§ 38

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 § 13 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

§ 39

1. W Zebraniu Członków Osiedla Spółdzielczego uczestniczą członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy, posiadający prawa do lokali położonych na terenie danego osiedla spółdzielczego, według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Do pełnomocników odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy ustawy oraz postanowienia Statutu dotyczące udzielania pełnomocnictw oraz udziału pełnomocników w Walnym Zgromadzeniu.
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.

§ 40

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.

§ 41

1. Obrady Zebrania Członków Osiedla Spółdzielczego otwiera przedstawiciel Zarządu Spółdzielni. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz.
2. Zebranie Członków Osiedla Spółdzielczego może wybierać 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 wykonuje Prezydium Zebrania.
4. Zebranie Członków Osiedla Spółdzielczego wybiera Komisję mandatowo-skrutacyjną składającą się z 2-4 osób.
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:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - 7) zamknięcia listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 8) 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 większość głosów uczestników Zebrania Osiedla Spółdzielczego. Głosowanie odbywa się jawnie. W głosowaniu nie mogą brać udziału pełnomocnicy członków Spółdzielni.

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, które Spółdzielnia może publikować na stronie internetowej Spółdzielni.
18. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy oraz Statutu dotyczące Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ V - POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 42

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 niełoży 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 VI – GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 43

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów rzeczowo – finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 44

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy, na który składają się w szczególności: równowartości wpłaconych wkładów związanych z lokalami otrzymanymi przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 2) 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,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych, który powstaje z równowartości przyjętych do eksploatacji budynków mieszkalnych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie w tej części, która nie jest finansowana wkładami,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusz celowy do spraw społecznych m.in. kultury, sportu, rekreacji, inwestycji.
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.

§ 45

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, 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:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 2) zasilenie funduszu celowego,
 - 3) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Stratę bilansową z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) 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.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I – SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

Rozdział I – Postanowienia ogólne

§ 46

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni 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

§ 47

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
9. 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.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
12. 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.

§ 48

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 4, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości 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. 4 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
8. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
9. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
10. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 8 i 9, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 9, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
11. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło

z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu, lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 11, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
13. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa 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

§ 49

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.

§ 50

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.

§ 51

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 miałoby 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.

§ 52

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 66, 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

§ 53

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 § 20 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

§ 54

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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. Osoba, o której 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, osoba ta obowiązana jest 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 osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio

z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 54 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 54 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 54 ust. 1 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.

§ 57

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 54 ust. 1, lub nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 54 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 58

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

§ 59

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkład mieszkaniowy musi być wniesiony przed terminem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rozdział II - Wkłady budowlane

§ 60

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu, która obejmuje również wartość udziału w gruncie.
2. Wkład budowlany musi być wniesiony przed terminem zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Osoba ubiegająca 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

§ 61

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:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. 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 art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są

- równie, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. 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.
 7. 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.
 8. 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.

§ 63

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

DZIAŁ IV - UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyczańskiego 30
70-200 Szczecin

§ 64

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.

§ 65

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.

§ 66

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. 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 oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5 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.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, przynależnych oraz mienia Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, 3 i 5 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 5 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.

10. 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.
11. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1, 2, 3 i 5 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.
12. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
13. 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.
14. 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.
15. 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.

§ 67

1. Opłaty, o których mowa w § 66 ust.1, 2, 3 i 5 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 za opóźnienie. 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 § 66 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

§ 68

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i inne pomieszczenia.

§ 69

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

§ 70

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 zarachowywania opłat określone w § 67 Statutu.

§ 71

Najemcy lokali i innych pomieszczeń zobowiązani są do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń Spółdzielni z tytułu umów najmu.

§ 72

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

DZIAŁ VI- GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

§ 73

Spółdzielnia może nabywać lub budować garaże i lokale użytkowe oraz:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do garażu lub lokalu użytkowego;
- 2) ustanawiać na rzecz członków udział w prawie własności albo użytkowania wieczystego w hali garażowej - wielostanowiskowej,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom garaże i lokale użytkowe.

§ 74

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**

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM I SZCZECIN
WIDZIAL GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Wyszyńskiego 30
70-200 Szczecin

§ 75

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 § 66 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
4. Wartość wkładu mieszkaniowego określa się 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.

§ 76

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. Spółdzielnia 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

ul. Wybrzeże 80
70-200 Szczecin

§ 77

1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Wszystkie koszty czynności, o których mowa ust. 2 ponosi osoba, na rzecz której przeniesiono prawo własności do lokalu.

§ 78

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem, stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku niezgodności postanowień Statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 79

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

§ 80

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z chwilą wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc obowiązującą poprzednio obowiązujący Statut.
2. Do czasu wejścia w życie Statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
3. W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego Statutu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Zasady wyboru do organów Spółdzielni, określone w niniejszym Statucie, obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu Statutu.

§ 81

(uchylony)

Niniejszy tekst jednolity Statutu sporządzono na podstawie tekstu statutu przyjętego uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 11/2018 z dnia 12 czerwca 2018 r. oraz uwzględnia zmianę dokonaną:

- uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2024 z dnia 20 czerwca 2024 r.,
- uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2026 z dnia 25 czerwca 2026 r. (z uwzględnieniem protokołu sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej ww. uchwały).

Wojciech
h Dudek

Elektronicznie
podpisany przez
Wojciech Dudek
Data: 2026.07.02
11:32:33 +02'00'

Robert
Lisowski

Elektronicznie
podpisany przez
Robert Lisowski
Data: 2026.07.02
11:31:14 +02'00'

Stwierdzam, że niniejszy dokument odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu
dokonanego w dniu 13 lipca 2001 r. (sygn. akt SZ.XVII Ns-Rej KRS 3118/01/846) wraz ze
zmianami dokonanymi w dniach: 10.10.2002 r. (sygn. SZ XVII Ns-Rej. KRS 3690/02/714),
05.09.2003 r. (sygn. SZ XVII Ns-Rej. KRS 4096/03/588), 27.09.2006 r. (sygn. SZ XIII Ns-
Rej. KRS 7287/06/92), 10.09.2007 r. (sygn. SZ XIII Ns-Rej. KRS 6633/07/219), 27.07.2010
r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS 8526/10/122), 07.03.2017 r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS 13312/16/665).
07.04.2017 r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS 9500/17/166), 09.08.2017 r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS
9269/17/398)., 21.02.2019 r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS 19464/18/605). 16.07.2024 r. (SZ XIII
Ns-Rej. KRS 11459/24/710)., 15.07.2026 r. (SZ XIII Ns-Rej. KRS 12711/26/598).



Starszy Sekretarz Sądowy

Agnieszka Ticholska

Agnieszka Ticholska

