

SĄD REJONOWY
SZCZECIN-CENTRUM w SZCZECINIE
XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
w Szczecinie
ul. Królowej Korony Polskiej 31
70-485 Szczecin

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZDROWIE”

Szczecin, 2019

10/19

SPIS TREŚCI

	§	str
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE		3
1. Postanowienia wstępne	1	3
2. Cel i przedmiot działalności	4	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI		4
1. Powstanie członkostwa	8	4
2. Prawa i obowiązki członków	12	7
3. Ustanie członkostwa	14	14
4. Doręczenia	19	11
III. ORGANY SPÓŁDZILENI		11
1. Postanowienia ogólne	20	11
A – Walne Zgromadzenie	21	12
B – Rada Nadzorcza	30	16
C – Zarząd	42	19
2. Zakaz konkurencji	48	21
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	50	21
1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	51	22
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	58	25
3. Odrębna własność lokalu	65	27
4. Najem lokalu	76	30
V. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI		31
1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	78	31
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu	81	31
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI		32
1 Zasady ogólne	84	32
2. Zarządzanie nieruchomościami	87	33
VII. POSTANOWIENIE PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	89	33

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Zdrowie”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zdrowie” w Szczecinie.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin, ul. Orawska 23/1.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na zlecenie,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi na zlecenie,
 - 7) działalność domów kultury i ośrodków kultury,
 - 8) pozostała działalność związana ze sportem.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych
- 3) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 8) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 9) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 10) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 11) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6.

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo, ekspektatywa własności, albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, jednakże członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Nie można ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby prawnej.
 4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
 5. W przypadku wspólnego przysługiwania prawa opisanego w ust. 2 kilku osobom i zgłoszenia się kilku uprawnionych do przyjęcia w poczet członków spółdzielni 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich PESEL imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, REGON, NIP i ich nazwę i siedzibę.
2. Ponadto rejestr zawiera liczbę wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni, po wskazaniu celu i podstaw prawnych przetwarzania danych osobowych ma prawo przeglądać rejestr o ile nie będzie to prowadzić do naruszenia zasad ochrony danych osobowych wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
4. Wszelkie zmiany danych zawartych w rejestrze deklaruje się w formie pisemnej.

§ 10.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) nabycia ekspektatywy własności,
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f,
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Organem Spółdzielni właściwym do stwierdzenia powstania stosunku członkostwa jest Zarząd.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu o którym mowa w § 8 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego PESEL, imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby opisanej w ust. 3 powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

5. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 3 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o treści podjętej uchwały należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi do spółdzielni wpisuowego lub udziału.

2. Członek Spółdzielni, który przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów ustawy wniósł do spółdzielni udziały nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, chyba, że dotyczy to wniesionej nadpłaty.
3. Zwrot udziału wniesionego przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy może nastąpić w wysokości wniesionego nominalu lub jego równowartości, po zakończeniu roku, w którym ustало członkostwo i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za ten rok.
4. Wpisowe wniesione przed dniem 9 września 2017 r. na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy nie podlega zwrotowi.

2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub o zdolności ograniczonej,
 - 2) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 4) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu oraz prawo do występowania na drogę sądową w przypadkach określonych w prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 10) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo przeglądania rejestrów członków za wyjątkiem danych PESEL,

1009/1

- 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) 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 lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal członka oraz z eksploatacją innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, udziału w nadwyżce bilansowej począwszy od roku następnego po roku powstania członkostwa pod warunkiem wykonywania przez członka wszystkich obowiązków statutowych wobec spółdzielni i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za ten rok.

§ 13.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, powstrzymać się od działań i zachowań naruszających dobra osobiste Spółdzielni jako osoby prawnej,
- 3) powstrzymać się od prowadzenia bez zgody statutowych organów Spółdzielni agitacji, kolportowania ulotek, ankiet, wniosków w zasobach znajdujących się w zarządzie ustawowym Spółdzielni,
- 4) powstrzymać się od zakłócania porządku lub zakłócania korzystania z innych lokali lub zakłócania ciszy nocnej w zasobach znajdujących się w zarządzie ustawowym Spółdzielni,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 7) uiszczać terminowo należności związane z kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię na budowę zasobu, w którym znajduje się lokal, na którym ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, uczestniczyć w kosztach prowadzenia przez Spółdzielnię działalności opisanej w § 5 ust. 1 pkt 7 i 8 w wysokości i na zasadach określonych uchwałą Zarządu przy czym koszty te w całości nie mogą przekroczyć 30% wynagrodzenia minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w kwartale poprzedzającym podjęcie uchwały, na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w Rejestrze członków,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) utrzymywać lokal w należyłym stanie sanitarnym,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie sposobu wykorzystania lokalu lub wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) dbać o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 16) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 17) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalania niezbędnych prac i ich wykonania,
- 18) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 19) uzyskać zgodę Spółdzielni i odpowiednich władz oraz dopełnić wymogów prawnych do dokonania zmian w lokalu gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, zmianą sposobu użytkowania lub zmianą funkcji lokalu,
- 20) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- b) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania,
- c) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- e) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

1009

- f) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- g) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- h) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 15.

1. Właściciel lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zwanej dalej usm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zwanej dalej uwl. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.

§ 17.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy..

§ 18.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd.

4. DORĘCZENIA.

§ 19.

1. Spółdzielnia doręcza pisma i zawiadomienia na adres miejsca zamieszkania członka w jej zasobach mieszkaniowych przez umieszczenie przesyłki w skrzynce pocztowej lub w innej formie zapewniającej skuteczne doręczenie.
2. W przypadku wskazania przez członka adresu dla doręczeń innego niż lokal w zasobach Spółdzielni, członek zobowiązany jest pokrywać koszty doręczeń listem poleconym.
3. Członek jest zobowiązany zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pismo zwrócone na skutek niewykonania tego obowiązku pozostawia się w aktach członkowskich ze skutkiem doręczenia.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 20.

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, pkt. B,C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej, przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 48 statutu, oraz że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w § 13 pkt 6 Statutu.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi (uchwale). Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą, a wybór za niedokonany.
6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. A – C oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

paper

§ 21.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. 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. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone przez Zarząd osoby.
8. Jeżeli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 22.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów i zastępców delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 24.

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie: członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Wyjątek od tej zasady określa art. 49 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał o:
 - 1) zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - 2) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo Spółdzielcze – 3/4 głosów.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
- Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia..
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło co najmniej 20 % liczby uprawnionych do głosowania.

§ 26.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
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.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 27

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B - RADA NADZORCZA

§ 30.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 31.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 32.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni i osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 33.

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w czwartym roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej, licząc jako pierwszy rok wyboru.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przewiduje ustawa.

§ 34.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w statucie, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 35.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalenie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 13) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17) uchwalenia zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
- 18) uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 19) uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 20) uchwalenie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

popraw

- 21) uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 22) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 23) uchwalenie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 25) uchwalenie regulaminu przeprowadzenia w Spółdzielni referendum,
 - 26) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 27) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia wyboru Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 38.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 39.

1. Rada Nadzorcza może wybrać ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium ma charakter pomocniczy dla Rady i nie może podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 40.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie..
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 41.

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości:

- a) 25% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę – Przewodniczącemu Rady,
 - b) 20% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę – Sekretarzowi Rady,
 - c) 10% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę – pozostałym członkom Rady.
- Wynagrodzenie ustala się zaokrąglając kwotę do pełnych złotych w górę.

C - ZARZĄD

§ 42.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 43.

1. W skład Zarządu wchodzi od jednej do trzech osób. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 3/4 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

M. Dąb

§ 44.

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) zawieranie umów najmu lokali i gruntów,
- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 11) udzielanie pełnomocnictw,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i Zebrania Członków Osiedla,
- 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45.

1. Zarząd może udzielić, za zgodą Rady Nadzorczej, jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 46.

1. W przypadku gdy w skład Zarządu wchodzi co najmniej dwóch członków Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. W przypadku gdy w skład Zarządu wchodzi co najmniej dwóch członków podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 47.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię w przypadku Zarządu wieloosobowego składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

2. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 48.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 49.

1. Przed przystąpieniem do wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w § 48.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 50

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni,

Popr

- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Decyzja w sprawie sposobu zagospodarowania lokali należy do Zarządu.
3. Członkom Spółdzielni nie przysługuje roszczenie o zmianę lokalu.

1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, zobowiązany jest on uiszczać opłaty za użytkowanie lokalu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
10. 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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wraz z ustaniem członkostwa oraz w innych przypadkach przewidzianych w ustawie lub statucie. W

przypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie tego prawa następuje po ustaniu członkostwa obojga małżonków.

§ 52

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1usm, 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. 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
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 53

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie

11/2019

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
 3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
 4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 54

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 usm.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 79, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu 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.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 57

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zawarta bezwarunkowo albo bez

Mppow

zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 59

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być założona księga wieczysta.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 60

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.

§ 61

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za użytkowanie lokalu, 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 art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 62

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

§ 63

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 wbezplatne użyczenie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni tej czynności.

§ 64

Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 65

Z osobą Spółdzielni ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym 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) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 67

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba opisana w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzyma tych

Przyjęto

warunków umowy określonych w § 65, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 68

Rozliczenie kosztów budowy następuje w nieprzekraczalnym terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między osobą opisaną w § 65 a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty za jego użytkowanie.

§ 70

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.

§ 71

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

§ 72

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

§ 73

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażąco lub uporczywie 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 przepisu art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 74

Przepisy § 65 - 73 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego i do garaży wolnostojących.

§ 75

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 uwl, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5. Przepisów uwl o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów uwl o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1,3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 uwl stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy uwl. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy uwl.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

109a

7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 usm. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uwl.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 uwl.

9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:

- 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali.
- 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.

10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:

- zwrotu właścicielom lokali ewentualnej nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
- obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.

11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy

4. NAJEM LOKALU.

§ 76

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i inne pomieszczenia członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego w przypadku zaoferowania Spółdzielni takich samych warunków przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 77

1. Prawa i obowiązki stron umowy, wysokość czynszu i innych opłat oraz zasady ich zmiany określa umowa najmu.
2. Najemcy są zobowiązani wносить kaucje zabezpieczające roszczenia Spółdzielni, ustalone przez Zarząd.

V. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 78

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego 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 i 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 79

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 80

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 78 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzonej części kredytu obciążającego dany lokal.

2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE PRAWO WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU.

§ 81

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

10/9/2017

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art. 4 i 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.⁸²

§ 82

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają wnioskodawcę na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 83

Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

1. ZASADY OGÓLNE

§ 84

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków na zasadach rozrachunku ekonomicznego, na podstawie rocznych planów rzeczowo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 85

1. Spółdzielnia prowadzi:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz remontowy zasobów spółdzielczych,
- e) inne w razie potrzeby

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

§ 86

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:

- 1) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów lub mienia Spółdzielni.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie udziałowego.

3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 87

1. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1.) rzeczywistych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2.) zasad rozliczania kosztów, określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. Opłaty, o których mowa w § 87 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2, i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W przypadku zawarcia ugody o zapłatę bieżących lub zaległych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może umorzyć naliczone do dnia zawarcia umowy odsetki od zaległych należności.

VII. POSTANOWIENI PRZEJCIOWE I KOŃCOWE.

§ 89

Sprawy nie uregulowane w Statucie są rozpatrywane zgodnie z obowiązującym prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i z innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

HP 901

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrowie” w Szczecinie został uchwalony przez Walne Zgromadzenie mocą uchwały Nr.....*11/2018*.....
2. Z dniem wpisania niniejszego statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, Sądu Rejonowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS KRS/013213/07/967 przez Sąd Rejonowy – XIII Wydział Gospodarczy w Szczecinie traci moc obowiązującą Statut uchwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia uchwalony na XVII Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli w dniu 29 listopada 2007 r.

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

[Signature]

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

[Signature]

[Handwritten mark]