

Załącznik nr 1 do uchwały nr 02/2026
Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej
w Swarzędzu z dnia 29.06.2026 r.



STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZĘDZU

zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu
z dnia 29 czerwca 2026 r.

SPIS TREŚCI

I.	Postanowienia ogólne.....	3
II.	Członkowie.....	4
III.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	10
IV.	Wpisowe, udziały.....	12
V.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	12
	V.1. Zasady ogólne.....	12
	V.2. Wkłady mieszkaniowe.....	13
	V.3. Wkłady budowlane.....	14
	V.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	14
	V.4.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	14
	V.4.2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	15
VI.	Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.....	16
VII.	Tytuły prawne do lokali.....	16
	VII.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	17
	VII.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	21
	VII.3. Odrębna własność lokalu.....	24
	VII.4. Najem lokalu.....	26
VIII.	Opłaty za używanie lokali.....	26
IX.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.....	30
	IX.1. Postanowienia ogólne.....	30
	IX.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	31
	IX.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu.....	32
	IX.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	33
	IX.5. Przekształcenie najmu lokalu.....	34
X.	Organy spółdzielni.....	35
	X.1. Walne Zgromadzenie	36
	X.2. Rada Nadzorcza	46
	X.3. Zarząd.....	50
	X.4. Wspólne przepisy dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	53
XI.	Polityka informacyjna Spółdzielni.....	54
XII.	Ochrona danych osobowych.....	55
XIII.	Gospodarka Spółdzielni.....	55
XIV.	Likwidacja Spółdzielni.....	58
XV.	Przepisy końcowe.....	58

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu i w niniejszym Statucie zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia jest podmiotem gospodarczym zrzeszającym osoby fizyczne i prawne, w których interesie prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Swarzędz.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2a

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3

1. Spółdzielnia może być członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Spółdzielnia może być członkiem innego związku lub stowarzyszenia zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania jej interesów, a także członkiem innych organizacji społecznych i gospodarczych.
3. Spółdzielnia dla realizacji celu jej działania może współdziałać z organizacjami społecznymi, gospodarczymi, organami administracji rządowej i samorządowej, a także może tworzyć z innymi podmiotami gospodarczymi spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,

- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) działalność obiektów kulturalnych,
- 7) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
- 8) pozostała działalność związana ze sportem,
- 9) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 10) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- 11) pozostałe sprzątanie,
- 12) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

4. Powyższy przedmiot działalności, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, w tym prowadzenie ich monitoringu,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości lub na podstawie przepisów odrębnych,
- 4) wynajmowanie, wydierżawianie, oddawanie w użyczenie lub do używania oraz w oparciu o inne umowy - lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 7) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 8) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu ich wynajmowania, wydierżawiania, oddawania w użyczenie lub do używania oraz w oparciu o inne umowy lub w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 10) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 11) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni i osób niebędących jej członkami.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 1 Statutu.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
- 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem wskazanym w art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeśli 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, ekspektywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem wskazanym w art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. 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 z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie 14 dni od dnia jego nabycia.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu 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, jeśli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6 niniejszego paragrafu,
- 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,
- 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

2. Uregulowania zawarte w § 5 ust. 1 i 3 niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17 (19) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 (1) 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. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Członek zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię w terminie 14 dni o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w § 6 ust. 1, 2, 3 i 4 Statutu. Informację tę, członek przekazuje Spółdzielni w formie pisemnej, podając jednocześnie następujące dane:

- 1) imię i nazwisko oraz adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej firmę i adres siedziby,
- 2) wskazanie lokalu, z którym związane jest członkostwo,
- 3) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej jej NIP,
- 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
- 5) numer telefonu oraz adres email, jeśli członek taki adres posiada.

6. W przypadku jakiegokolwiek zmiany w zakresie danych, o których mowa w ust. 5, członek zobowiązany jest podać tę informację Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tej zmiany. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tej zmianie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela wyodrębnionego lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej, która pod rygorem nieważności powinna być w formie pisemnej.

2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:

- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeśli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę,
- 2) wskazanie lokalu, z którym związane jest członkostwo,

- 3) PESEL osoby fizycznej, a w przypadku osoby prawnej jej NIP,
- 4) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
- 5) numer telefonu oraz adres email, jeśli członek taki adres posiada.

3. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Wszelkie zmiany danych, zawartych w deklaracji, członek ma obowiązek podać Spółdzielni w formie pisemnej, w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tych zmianach, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji. O treści uchwały zawiadamia się zainteresowanego pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

5. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Od decyzji wydanej przez Radę Nadzorczą w tym trybie odwołanie nie przysługuje.

§ 8

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (a w przypadku członków będącymi osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę). Rejestr zawiera także datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także wskazanie lokalu, z którym związane jest lub było członkostwo.

§ 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) 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,
- 6) prawo żądania, w trybie określonym w ustawie i Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia, a także prawo zamieszczania w jego porządku obrad oznaczonych spraw, prawo zgłaszania projektów uchwał oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 8) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 9) prawo do otrzymania protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 10) prawo przeglądania rejestru członków,
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 12) prawo do korzystania, wraz ze wszystkimi osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu na zasadach ustalonych Statutem Spółdzielni,
- 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu na zasadach ustalonych Statutem Spółdzielni,
- 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 16) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesieniu własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 17) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesieniu własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesieniu ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do ochrony danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r., przepisami wykonawczymi do tej ustawy, przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych, w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO),
- 21) prawo do korzystania z innych praw przewidzianych w Statucie.

2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkty 8 i 9 niniejszego paragrafu, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 punkty 8 i 9 niniejszego paragrafu, zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.

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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 10

1. Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy i budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 5) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio wywołaniem szkody,
- 6) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach także doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 7) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 8) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 9) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, w terminie 14 dni od zaistnienia tej zmiany,
- 11) do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny w przypadku, gdyby wynajęcie tego lokalu było związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części i miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. Powiadomienie Spółdzielni powinno nastąpić w terminie 14 dni od wynajęcia lokalu,
- 12) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 13) przestrzegać regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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 którym mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 2) wypowiedzenia członkostwa określonego w § 12 Statutu,
- 3) likwidacji Spółdzielni.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 (1) 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.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej samej Spółdzielni. Uregulowanie to stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 12

1. Członek będący właścicielem 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 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym.

2. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd zobowiązany jest uzasadnić uchwałę oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. W przypadku niewniesienia odwołania w ww. terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej

uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołania.

6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 14

1. Od decyzji w sprawach skarg i wniosków, skierowanych do organów Spółdzielni, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Wnioski i skargi członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka o sposobie załatwienia wniosku lub skargi na piśmie, w terminie 14 dni od podjęcia decyzji.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd ma obowiązek uzasadnić swoją decyzję oraz pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza ma obowiązek rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Swoje stanowisko Rada Nadzorcza przesyła odwołującemu się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozstrzygnięcia sprawy. W trybie odwoławczym stanowisko Rady Nadzorczej jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Członek może kierować wnioski i skargi do Rady Nadzorczej, które powinny być rozstrzygnięte w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka o sposobie załatwienia wniosku lub skargi na piśmie w terminie 14 dni.

6. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozstrzygnięcia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeśli zostało złożone

co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 15

1. Członek nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały, które zostały wniesione przed 9 września 2017 r., podlegają zwrotowi. Następuje to po ustaniu członkostwa, na pisemny wniosek zainteresowanego, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata następuje jednorazowo, w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie na wskazane przez zainteresowanego konto.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

V.1. Zasady ogólne

§ 16

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 17

1. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w § 16 niniejszego Statutu, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą a zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji, każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi, np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - 3) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeżeli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,

4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania, np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi,

5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 18

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, a wniesionych na rachunek Spółdzielni na poczet wkładu, następuje w terminie 90 dni liczonych od dnia spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wypłaty.

§ 19

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami obciążają członka, byłego członka lub inną osobę uprawnioną.

2. Tryb, zasady oraz sposób przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Zasady wnoszenia i zwrotu wkładów stosuje się odpowiednio do lokali niemieszkalnych i garaży.

V.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 20

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego zostanie sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

§ 21

Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 22

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje

się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

V.3. Wkłady budowlane

§ 23

Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie ze Spółdzielnią i według zasad określonych w niniejszym Statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 24

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem prawa odrębnej własności, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 25

Członek lub inna osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, 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 wartość rynkową lokalu w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

V.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

V.4.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 90 dni liczonych od dnia spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wypłaty.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych, dokonanych przy zawieraniu umowy, a także koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, a także 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.

V.4.2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto Spółdzielnia przysuguje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargowym, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 90 dni liczonych od dnia spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wypłaty.

VI. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH CZŁONKÓW

§ 29

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.

2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo budowanych:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- prawa odrębnej własności lokalu.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1, członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu z każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, członek powiadamiany jest pisemnie.

5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 i 3 przez członków Spółdzielni, ofertę tę przedkłada się innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 30

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 garażu wielostanowiskowego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

VII.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 31

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 i uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią, umowy o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 14 dni od daty jej dokonania.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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 społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.

§ 32

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
- 5) określenie położenia, ilości i rodzaju pomieszczeń oraz powierzchni lokalu mieszkalnego, o które ta osoba się ubiega,
- 6) określenie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 9) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.

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

§ 33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wznoszonych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

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

§ 34

1. W przypadku 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.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 32 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 32 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu, 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 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.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. 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 wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. W wypadku, 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.

4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem określonym w art. 15 i art. 16 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie informacji o nim na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. 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. 16 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 36

Po ustaniu małżeństwa, wskutek rozwodu lub unieważnienia 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.

§ 37

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.

§ 38

1. 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.
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.

§ 39

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu, wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku, przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu, wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku, zostało zbyte.

§ 40

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby którym to prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od tej osoby wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

VII.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 41

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
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.

4. 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 też bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 42

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 43

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.

§ 44

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1(1) i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 45

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 46

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

§ 47

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, w terminie 14 dni od daty jej dokonania.

2. Umowy zawarte przez członka lub 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 prawa do tego lokalu.

§ 48

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru, w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 49

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są zobowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 50

Przepisy art. 17 (1) ust. 6, art. 17 (2) ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17 (6), art. 17 (7), art. 17 (9) – 17 (13) i art. 17 (16) – 17 (18) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

VII.3. Odrębna własność lokalu

§ 51

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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
- 6) określenie wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji, wraz z podaniem okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 8) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.

2. 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.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51 niniejszego Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 53

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

§ 54

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 51 ust. 1 Statutu, albo 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 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 51 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 55

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.

§ 56

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 57

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 58

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 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.

§ 59

Przepisy § 51-58 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

VII.4. Najem lokalu

§ 60

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom fizycznym oraz prawnym niebędącym członkami.
2. Najem lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach określonych w umowach najmu.
3. Dobór najemców lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może odbywać się na zasadach rynkowych.
4. Stawki czynszu najmu powinny być tak ustalone, aby odpowiadały wartościom rynkowym.
5. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od ustalenia stawek czynszu o charakterze rynkowym w przypadku, gdy zamiarem najemcy jest realizowanie w wynajmowanym lokalu celów społecznie użytecznych.

§ 61

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą Spółdzielnia zawiera z najemcą.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty, będącej zabezpieczeniem roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu i znajdujących się w nim urządzeń oraz należności z tytułu czynszu.
3. Obowiązek wniesienia zabezpieczenia, jego wysokość oraz termin wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 62

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wnoszą opłaty na fundusz remontowy.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, kosztów eksploatacji i utrzymania

nieruchomości wspólnych, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wnoszą opłaty na fundusz remontowy.

3. 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 określonym w art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. 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.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, eksploatacji dźwigów, domofonów.

6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określone są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności w art. 6 ust. 3 oraz w odpowiednim regulaminie Spółdzielni.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

8. Członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą także w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.

9. Członkowie lub osoba, którym przysługuje prawo do lokalu, obowiązani są informować Spółdzielnię o liczbie osób faktycznie zamieszkających w zajmowanym lokalu, w celu prawidłowego naliczenia opłat.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 6 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

11. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.

12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 63

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2, 3, 4 i 6 Statutu, jest ustalana podstawie uchwalanego przez Radę Nadzorczą, na dany rok, planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Uchwały o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

3. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni, takich jak: opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię ciepłą, opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego, odbywa się według procedury przewidzianej w art. 4 ust. 7 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów i zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

5. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całych zasobów),
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe),

6. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostaw ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu.

7. Zasady rozliczania kosztów i przychodów oraz zasady ustalania wysokości świadczeń na fundusz remontowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki.

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w § 62 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca, bez odrębnego wezwania.

2. Od niespłaconych w terminie należności, o których mowa w § 62 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłatami za używanie lokalu.

§ 65

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4. ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia.

3. 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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, wnoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Powiadomień, o których mowa w niniejszym paragrafie, dokonuje się w co najmniej jeden z podanych niżej sposobów:

- a) osobiste dostarczenie przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię,
- b) zamieszczenie w usłudze „Zdalny Dostęp”,
- c) przesłanie drogą elektroniczną, w formie nośnika informacji umożliwiającego zapoznanie się z treścią,
- d) dostarczenie do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu,
- e) przesłanie na adres lokalu,

- f) przesłanie na adres wskazany przez osobę uprawnioną do lokalu jako adres do korespondencji.

§ 66

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, powinien lokal ten używać zgodnie z przeznaczeniem określonym w tytule prawnym do lokalu.
3. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

IX.1. Postanowienia ogólne

§ 67

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 68

Członek oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są uprawnieni do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

§ 69

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 70

Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

IX.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 71

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 jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 1 Statutu, 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 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

4. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

1) zawarcia umowy notarialnej,

2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążając członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 72

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 71 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 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.

IX.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego 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 i ust. 1 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) zawarcia umowy notarialnej,
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, w wysokości określonej w art. 17 (14) ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zobowiązana jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 74

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17 (14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że 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.

§ 75

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu – hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 76

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych, budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, stosuje się odpowiednio przepisy Rozdziału 2 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwzględnieniem treści art. 52 tej ustawy.

IX.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 77

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni 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, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 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 i ust. 1 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni w wysokości określonej w art. 17 (14) ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2, zalicza się w szczególności koszty:

- 1) zawarcia umowy notarialnej,
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi.

4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 78

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich ułamkowego udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

IX.5. Przekształcenie najmu lokalu

§ 79

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 oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielenia 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.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu zgodnie z treścią art. 48 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 80

1. 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 zobowiązana 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.

2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) zawarcia umowy notarialnej,
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi, obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 39 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spłaty, o której mowa w ust. 1, najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 81

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 79 i § 80, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 82

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 punkty 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w ust. 1 punkty 2 i 3 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.

X.1. Walne Zgromadzenie

§ 83

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Decyzję w sprawie odbycia jednego (jednorazowego) Walnego Zgromadzenia lub podzielenia go na części podejmuje Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków 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. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali. W wypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, członek posiadający kilka tytułów prawnych do lokali winien wskazać tę część Walnego Zgromadzenia, do której będzie należał. W przypadku niewskazania części Walnego Zgromadzenia, do której chce należeć członek w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego Walne Zgromadzenie, członek przynależy do części Walnego Zgromadzenia, którą wskaże Rada Nadzorcza.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
- 6¹. Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być: osoba bliska członka (z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu), adwokat lub radca prawny, 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, wynikającej z art. 27(3a) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa wyżej (że jest osobą bliską). W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa wyżej jest nieważne. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia

o byciu osobą bliską, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części

6². Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.

7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

8. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział, przez swoich przedstawicieli ustawowych, również członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.

9. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej i innych związków, a także zaproszeni goście i eksperci.

10. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.

11. Członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Walne Zgromadzenie, ma prawo do korzystania z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na własny koszt. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 84

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu, 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 17) podejmowanie uchwał w innych sprawach przewidzianych w ustawach, względnie w Statucie.

§ 85

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć jednorazowo (lub pierwsza jego część) w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, zwołuje Walne Zgromadzenie, jeśli nie zostało ono zwołane przez organy Spółdzielni, na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. O czasie, miejscu i porządku obrad jednorazowego Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami, a także o adresie internetowym, pod którym powyższe materiały się znajdują i można się z nimi tam zapoznać.
3. Zawiadomienia dokonuje się pisemnie i poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni, Administracjach Osiedli, klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali

posiadają członkowie Spółdzielni oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie może być także umieszczone w innych mediach.

4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przez grupy co najmniej 30 członków Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub przed pierwszą jego częścią.

§ 87

1. 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.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków na piśmie w ten sposób, że pod proponowaną treścią każdej uchwały znajdują się własnoręczne, oryginalne podpisy członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w sposób wskazany w ust. 2 niniejszego paragrafu.

5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, Administracjach Osiedli, klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

2. W wypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego), a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym

Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

5. 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 posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Wyborów do organów Spółdzielni oraz odwołań członków organów dokonuje się w głosowaniu tajnym.

7. Walne Zgromadzenie może być przeprowadzone z wykorzystaniem elektronicznego systemu do głosowania i zliczania głosów. Decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

8. W Walnym Zgromadzeniu nie można brać udziału przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

§ 89

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.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 90

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego otwiera członek Zarządu.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) wybierane jest odrębne prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Przewodniczący dokonuje odczytania listy pełnomocnictw.
4. Dla realizacji prawidłowego przebiegu każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) nadzór organizacyjno-porządkowy sprawuje Zarząd Spółdzielni poprzez wyznaczonych pracowników lub inne wskazane osoby.
5. Do czasu wyboru komisji, obsługi głosowania podczas danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) dokonuje obsługa zebrania, wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 90a

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia (lub na Walnym Zgromadzeniu jednorazowym) w głosowaniu jawnym wybierane są następujące komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjna w składzie 3 osób,
 - 2) wnioskowa w składzie 3 osób,
 - 3) w razie potrzeby inne komisje w składzie 3 osób.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad punktu dotyczącego wyborów do organów Spółdzielni oraz delegatów, każda z części Walnego Zgromadzenia (lub Walne Zgromadzenie jednorazowe) wybiera komisję wyborczą w składzie 3 osób.
- 2a. W razie potrzeby, Prezydium Walnego Zgromadzenia decyduje kolegium o możliwości zwiększenia liczby członków zasiadających w komisjach.
3. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie czy posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) zostało prawidłowo zwołane,
 - 2) ustalenie, na podstawie listy obecności, liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia (lub na Walnym Zgromadzeniu jednorazowym),
 - 3) obliczanie wyników głosowania i podawanie ich wyników Przewodniczącemu, a także wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 4) podanie Przewodniczącemu wyników głosowania przeprowadzonego z wykorzystaniem elektronicznego sposobu liczenia głosów.
4. Do zadań komisji wnioskowej należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad, z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia i ze wskazaniem organu

Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku oraz na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

5. Do zadań komisji wyborczej należy przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów Spółdzielni oraz alfabetycznej listy kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przekazanie jej komisji mandatowo-skrutacyjnej.

6. Komisje wybierają ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Uchwały komisji zapadają większością głosów.

7. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

8. Przewodniczący komisji składają z danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) sprawozdanie z czynności komisji.

9. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego).

§ 90b

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (lub Przewodniczący Walnego Zgromadzenia jednorazowego). Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.

3. W porządku obrad może być wyszczególniony punkt dotyczący dyskusji łącznej nad kilkoma punktami porządku obrad.

4. W razie potrzeby sprawę wnoszoną pod obrady może referować przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

5. Po zreferowaniu sprawy, Przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.

6. Maksymalny czas wystąpienia w dyskusji może zostać ustalony odrębnie, przez Przewodniczącego Zebrania, według potrzeby, w każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego).

7. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabrała już głos dwukrotnie.

8. Poza kolejnością, Przewodniczący udziela głosu członkom Zarządu, członkom Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, a także referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji i radcy prawnemu.

9. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera mu głos.

10. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- 1) sposobu głosowania,
- 2) głosowania bez dyskusji,
- 3) przerwania dyskusji,
- 4) ograniczenia czasu przemówień,
- 5) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
- 6) zamknięcia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenia głosowania,
- 7) przeprowadzenia głosowania tajnego,
- 8) wniosków w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowania.

11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

12. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

13. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu, mogą być składane na piśmie, na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia, z podaniem imienia i nazwiska oraz numeru mandatu, a w przypadku osoby prawnej jej nazwy oraz numeru mandatu.

§ 90c

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o tym, jakie poprawki do projektów uchwał wpłynęły.

3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.

5. Każdy projekt uchwały poddany głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) powinien mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 90d

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Na protokół obrad częściowego Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
2. Protokół i uchwały z każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia jednorazowego sporządza się w terminie 30 dni od dnia jego odbycia.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Protokół z obrad Kolegium podpisują Przewodniczący obrad oraz Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 90e

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, a jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna – osoba przez nią wskazana. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybierana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, o ile została zgłoszona w trybie zgłaszania kandydatur określonym w ustępie 3 niniejszego paragrafu. Dodatkowo osoba taka załącza do zgłoszenia oświadczenie osoby prawnej, z którego wynika jej wskazanie do kandydowania.
2. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z nieruchomości obejmujących daną część osiedli spółdzielczych, określa Rada Nadzorcza, biorąc za podstawę liczbę członków danej części osiedli spółdzielczych w stosunku do liczby członków Spółdzielni.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego). Zgłoszenie kandydatur odbywa się pisemnie, w sekretariacie Spółdzielni,

z podaniem imienia i nazwiska kandydata, ulicy i numeru budynku, w którym znajduje się lokal, z którego wynika członkostwo oraz imienia i nazwiska osób zgłaszających kandydata. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie oraz na przetwarzanie swoich danych osobowych dla potrzeb wyborów do Rady Nadzorczej, według zatwierdzonego wzoru, a także informacja o liczbie kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej, oświadczenie o niezatrudnieniu w Spółdzielni oraz nieprowadzeniu interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni. Zgłoszona kandydatura musi mieć poparcie przynajmniej 30 członków Spółdzielni.

4. Wzór oświadczenia, o którym mowa wyżej, określa Zarząd i zamieszcza do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego). W tym samym terminie ww. wzór jest dostępny w siedzibie Spółdzielni i Administracjach Osiedli. Wzór oświadczenia może być też umieszczony w "Informatorze Spółdzielczym".

5. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie podczas wszystkich części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego).

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) w celu dokonania swojej ustnej prezentacji.

7. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów, w głosowaniu tajnym.

8. Weryfikacji listy zgłoszonych kandydatów dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia (lub na Walnym Zgromadzeniu jednorazowym) komisja wyborcza przekazuje uszeregowaną alfabetycznie listę kandydatów komisji mandatowo-skrutacyjnej.

9. Listy kandydatów zostaną opublikowane na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego) na witrynie internetowej Spółdzielni (www.sm-swarzedz.pl), na tablicach informacyjnych w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Administracji Osiedli. Listy kandydatów mogą także zostać opublikowane w "Informatorze Spółdzielczym".

10. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk ustalonej na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania, skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych, to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

11. Karty do głosowania wręcza członkom komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym Przewodniczący wyznacza czas na wypełnienie tych kart.

12. Po zakończeniu oddawania głosów, komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart (co stanowi liczbę głosujących), w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia (lub na Walnym Zgromadzeniu jednorazowym) zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, stanowiącą sumę głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, z uwzględnieniem zasad zawartych w ust. 2 niniejszego paragrafu (lub na Walnym Zgromadzeniu jednorazowym). Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, mandat pozostaje nieobsadzony. Mandaty nie zostaną obsadzone, jeżeli w trybie wskazanym w ust. 3 niniejszego paragrafu nie zgłosi się wystarczająca ilość kandydatów.

§ 91

W kwestiach porządkowych, decyzję kolegialnie podejmuje Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia (lub Walnego Zgromadzenia jednorazowego).

X.2. Rada Nadzorcza

§ 92

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 93

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

§ 94

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od chwili podjęcia uchwały o wyborze Rady Nadzorczej do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia w tym roku kalendarzowym, w którym kończy się jej kadencja.

§ 95

1. Rada Nadzorcza wybierana jest w nieparzystym składzie od 9 do 15 członków, wybranych w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni. Liczbę członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję, ustala się uchwałą tego Walnego Zgromadzenia jednorazowego (lub Walnego Zgromadzenia podzielonego na części), które odbywa się w ostatnim pełnym roku kalendarzowym, objętym kadencją Rady Nadzorczej.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako wskazane przez osoby prawne, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 90e ust. 3 Statutu.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 96

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa,
- 4) odwołania wskazania przez osobę prawną,
- 5) określonych w art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 6) śmierci członka Rady Nadzorczej.

§ 97

1. Utrata przez członka Rady Nadzorczej mandatu przed upływem kadencji, nie powoduje konieczności wyboru nowego członka. W przypadku parzystej liczby członków Rady Nadzorczej decydujący głos należy do Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej (w przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej).
2. Po utracie mandatu, Rada Nadzorcza działa w składzie pomniejszonym. Najbliższe Walne Zgromadzenie potwierdza uchwałą utratę mandatu lub przeprowadza wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.

§ 98

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie 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 zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
- 9) ustalanie odpłatności za usługi świadczone przez Spółdzielnię na rzecz członków, a nieujęte w stawce eksploatacyjnej lub koszcie budowy mieszkania,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 12) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 13) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 15) uchwalanie regulaminu działania Zarządu,
- 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie lub w Statucie,
- 17) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- 18) ustalanie zakresów czynności członków Zarządu, ich wynagrodzeń i zakresów pracy,
- 19) uchwalanie szczegółowych regulaminów, niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 22) uchwalanie zasad i kontrolowanie rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków,
- 23) podejmowanie decyzji, zatwierdzanie, względnie wydawanie opinii w innych sprawach, o ile wymagają tego przepisy ustawy lub Statutu lub wymaga tego zgodny z tymi przepisami interes członków Spółdzielni,
- 24) ustalanie zasad gospodarki finansowej jednostek wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym,
- 25) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 26) podejmowanie uchwał w sprawach, o których stanowi art. 27 ust. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 27) wyznaczanie ze swego grona jednej lub kilku osób do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- 28) podejmowanie uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszania zakazu konkurencji lub czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- 29) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- 30) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 31) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników 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.

4. Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są większością głosów i są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy liczby jej członków i były objęte porządkiem obrad. W przypadku równej liczby głosów „za” i „przeciw” w głosowaniu jawnym, decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej (w przypadku nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej).

§ 99

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub – w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego Rady lub – w razie nieobecności Zastępcy Przewodniczącego Rady – Sekretarz Rady Nadzorczej, co najmniej raz na kwartał.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 6 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 100

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 101

1. Rada Nadzorcza na okres kadencji dokonuje wyboru ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady.

§ 102

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, a w razie potrzeby inne komisje stałe lub czasowe.

2. W skład komisji mogą wchodzić poza członkami Rady Nadzorczej – za jej zgodą – inne osoby, których wiedza i doświadczenie mogą służyć Spółdzielni.

3. Komisja Rewizyjna powoływana jest na cały okres kadencji Rady.

4. Inne komisje problemowe powoływane są na okres kadencji Rady, o ile uchwała powołująca taką komisję nie stanowi inaczej. W przypadku ustania konieczności funkcjonowania komisji, Rada może ją rozwiązać w dowolnym terminie, przed upływem kadencji.

5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

§ 103

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

§ 104

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie stałego, miesięcznego ryczału, w wysokości:

- 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 100%,
- 2) członkowie Prezydium Rady Nadzorczej – 90%,
- 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 70%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w dniu wyboru na członka Rady Nadzorczej.

2. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia miesięcznego w pełnej wysokości jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym planowanym posiedzeniu, a w wypadku nieusprawiedliwionej nieobecności choćby na jednym posiedzeniu w miesiącu – wynagrodzenie miesięczne przysługuje w ½ części.

3. Szczegółowe zasady ustalania i wypłacania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 i 2 powyżej zawarte są w Regulaminie Rady Nadzorczej.

X.3. Zarząd

§ 105

1. Zarząd składa się z 2 (dwóch) do 3 (trzech) osób, w tym: Prezesa Zarządu i jednego albo dwóch Zastępców Prezesa Zarządu. Liczbę członków Zarządu, w granicach określonych powyżej, ustala uchwałą Rada Nadzorcza. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu może rekomendować Radzie Nadzorczej kandydatów na członków Zarządu.

2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu na czas nieokreślony. Rada Nadzorcza może w każdej chwili, w głosowaniu tajnym, odwołać członków Zarządu, większością głosów przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Rada Nadzorcza wybiera większością głosów członków Zarządu Spółdzielni, w głosowaniu tajnym, przy obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej z nieograniczonej liczby kandydatur, przy czym odrębnie dokonuje się wyboru Prezesa Zarządu i poszczególnych członków Zarządu.

3. Na członka Zarządu może być wybrana osoba, która posiada co najmniej ukończone studia wyższe magisterskie (studia II stopnia) oraz co najmniej 10-letnie doświadczenie zawodowe związane ze spółdzielczością mieszkaniową.

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

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. W razie odwołania członka Zarządu, zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 105a

1. Kandydatów na członków Zarządu, obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub do Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.

2. Do zgłoszenia kandydata, nieobecnego na zebraniu, należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu.

4. Po zgłoszeniu kandydatur, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie Komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.

5. Komisja skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze, na których umieszcza nazwiska kandydatów.

6. Głosowanie odbywa się poprzez wrzucenie karty wyborczej do urny, w obecności Komisji skrutacyjnej.

7. Głosując skreśla się nazwiska osób, na które się nie głosuje. Głos jest nieważny, jeżeli na karcie wyborczej dopisano nazwisko nieumieszczone na liście kandydatów, a także, gdy pozostawiono nieskreśloną większą liczbę kandydatów niż jest stanowisk, na które dokonuje się wyboru.

8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna. Przewodniczący Komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.

9. Za wybranych na członków Zarządu uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów spośród kandydatów, na których zagłosowało 50% + 1 członków biorących udział w głosowaniu (oddanych – ważnych głosów). W wypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało tę samą liczbę głosów, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej zarządza dodatkowe wybory tajne, a na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska tylko tych kandydatów. Głosuje się na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Procedurę powtarza się, aż do czasu wybrania pełnego składu Zarządu.

§ 106

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania, w zakresie niezastrzeżonym - w ustawie lub w Statucie - innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 5) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz umów dzierżawy gruntów,
- 6) sporządzanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, rekomendowanie kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
- 12) udzielanie pełnomocnictw,
- 13) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, niezastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 14) umarzanie należności Spółdzielni, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w straty Spółdzielni, do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
- 15) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
- 16) powoływanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników,
- 17) realizowanie zaleceń polustracyjnych oraz wniosków z innych kontroli, a także ustalanie sposobu i środków wykonania tych zaleceń i wniosków,
- 18) rozpatrywanie skarg i wniosków,
- 19) uchwalanie regulaminów i zarządzeń w sprawach wewnątrzorganizacyjnych,
- 20) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi,
- 21) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni,
- 22) ustalanie odpłatności za informacje udzielane przez Spółdzielnię na rzecz instytucji zewnętrznych zainteresowanych majątkiem dłużników,
- 23) decydowanie w innych sprawach, gdy obowiązujące przepisy wymagają uchwały Zarządu.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 107

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

§ 108

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

§ 109

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

X.4. Wspólne przepisy dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 110

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw, prowadzących działalność konkurencyjną wobec

Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

6. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

§ 111

W skład Rady Nadzorczej 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.

§ 112

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

XI. POLITYKA INFORMACYJNA SPÓŁDZIELNI

§ 113

1. Zarząd Spółdzielni, kierując się zasadami jawności, otwartości i transparentności, zapewnia członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami, którym przysługują prawa do lokali, pełną informację o swojej działalności w zakresie realizacji planów działania, jak i sytuacji finansowej.

2. Określone w ust. 1 obowiązki, Zarząd realizuje poprzez:

1) prowadzenie strony internetowej, na której zamieszcza się, w szczególności, informacje dotyczące:

- a) organów Spółdzielni,
- b) lokalizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- c) poszczególnych składników opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
- d) działań windykacyjnych Spółdzielni,
- e) Walnego Zgromadzenia członków.

Ponadto, na stronie internetowej zamieszcza się tekst aktualnego statutu Spółdzielni i uchwalonych, na jego podstawie, regulaminów.

2) wydawanie „Informatora Spółdzielczego Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu” dostarczanego do każdego mieszkania zlokalizowanego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. W czasopiśmie tym zamieszcza się, w szczególności, bieżące informacje

dotyczące realizacji zadań remontowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ogłoszenia o wynajmie lokali spółdzielczych, informacje dotyczące gospodarki odpadami.

3) emitowanie programów telewizyjnych obejmujących:

- a) informacje dla członków Spółdzielni zamieszkujących jej zasoby,
- b) informacje dotyczące komunikacji i stanów alarmowych, opracowywane we współpracy z Centrami Zarządzania Kryzysowego, w szczególności na terenie Poznania i powiatu poznańskiego,
- c) bieżące wydarzenia z terenów miast i gmin, w których zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

4) zamieszczanie informacji na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych, w Administracjach Osiedli i w budynku Zarządu Spółdzielni.

5) publikowanie bieżących informacji w mediach społecznościowych, zgodnie z polityką informacyjną Spółdzielni.

XII. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 114

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu przetwarza dane osobowe zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. oraz przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO).

2. Administratorem Danych Osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Swarzędzu, a organem decyzyjnym w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu jest Prezes Spółdzielni.

3. Administrator Danych Osobowych powołuje Inspektora Ochrony Danych, któremu powierza na mocy swojej uchwały wykonywanie poszczególnych obowiązków związanych z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

4. Wszystkie działania Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w swoich założeniach będą uwzględniały aktualnie obowiązujące przepisy dotyczące ochrony danych osobowych.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 115

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z okresowymi planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w ramach kierunków działania, określonych przez Walne Zgromadzenie. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze Statutu, a także dotacji. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki

zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 116

1. Zasadniczymi funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- a) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i mienia spółdzielczego,
- b) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa zasady ich tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.

5. Wartość środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

6. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 117

1. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może być przeznaczona na:

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków,
- 4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) pokrycie straty bilansowej.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z funduszu remontowego,

4) z nadwyżki bilansowej.

§ 118

1. 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.
2. 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 na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 119

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 120

Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

XIV. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 121

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego, określonego w ustawie prawo spółdzielcze i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków o Walnym Zgromadzeniu, Zgromadzenie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia była zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą.

XV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 122

1. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Z dniem rejestracji tracą moc przepisy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z dnia 28.04.2023 r., które zostały zmienione.