

Statut

Trzemeszeńskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej

w Trzemesznie

Trzemeszno

2007

Tekst jednolity

Zmiany w statucie zgodnie z ustawą

z dnia 20 lipca 2017r.

Spis treści

Dział I. Postanowienia Ogólne	3
Dział II. Członkowie	4
Dział III. Prawa i obowiązki Członków	6
Rozdział 1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
Rozdział 2. Wpisowe i udziały	10
Rozdział 3. Wkłady	11
Rozdział 4. Tytuły prawne do lokali	12
Rozdział 5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	20
Rozdział 6. Zamiana mieszkań	24
Rozdział 7. Używanie lokali	25
Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali	26
Rozdział 9. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i członków	29
Dział IV. Ustanie Członkostwa	29
Rozdział 1. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu	30
Dział V. Organy Spółdzielni	32
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	33
Rozdział 2. Rada Nadzorcza	42
Rozdział 3. Zarząd	45
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	47
Dział VI. Gospodarka Spółdzielcza	47
Dział VII. Przepisy końcowe i przejściowe	49

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Trzemeszeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Trzemeszno.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony .

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym .

§ 3

Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie 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 działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) 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,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,

- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 7) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
3. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia może:
- 1) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 2) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane, itp.,
 - 4) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
 - 5) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska,
 - 6) nabywać grunty w użytkowanie wieczyste, na własność oraz przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogom Statutu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, 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.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - 1.1 nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2 nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3 zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4 zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5 upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6,
 - 1.6 prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji, wskazanej w pkt 1.5 więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :
 - 5.1 imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
 - 5.2 numer PESEL,
 - 5.3 oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 5.4 dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, które służą do niezbędne do kontaktu.

§ 8.

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III . PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu ,
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał ,
 - 5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzania ,
 - 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi ,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) udziału w nadwyżce bilansowej z uwzględnieniem § 120 ust. 6 Statutu,
 - 9) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka ,
 - 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrz spółdzielcze,
 - 14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 15) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
3. 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.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) (uchylony)
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 6) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
- 7) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
- 8) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 9) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 11) udostępniania lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytów wskazań tych urządzeń,
- 12) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne

używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,

- 13) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 14) uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 15) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w niezmienionej wysokości w przypadku kwestionowania ich zasadności,
- 16) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 17) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych .

1. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Tryb odwołania od uchwał podjętych w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni lub uchwały stwierdzającej wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają odrębne postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, powinny być rozpatrywane w terminie 1 m-ca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
4. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.

5. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
10. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

2. Wpisowe i udziały

§ 13

Udziały podlegają zwrotowi. Następnie to po ustaniu członkostwa, na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata następuje jednorazowo, w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie na wskazane przez zainteresowanego konto.

3. Wkłady

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 15

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalane etapowo:
wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

4. Tytuły prawne do lokali

4A. Postępowanie po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu .

§ 17

1. Lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i został opróżniony z osób oraz rzeczy podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
2. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego zgodnie z postanowieniem ust. 1 zawarte zostaną w regulaminie jaki zostanie uchwalony na mocy Statutu.

4B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 18

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać :
 - 2.1 zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2.2 określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego,

- które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu
- 2.3 określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
3. 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 przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
 7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 8. 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 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy
 9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych lub uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa, w przypadkach, określonych w Statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych czynności zachowawczych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. 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.

§ 20

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka, złożyć deklarację członkowską.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w 27 ust. 2, 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, z uwzględnieniem iż umowa ta winna co najmniej określać :

- 2.1 członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
- 2.2 wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianym prawem,
- 2.3 oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2.4 wskazanie osób, zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

§ 23
(uchylony)

§ 24
(uchylony)

4C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).

§ 25

1. Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 26

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.
 - 1.
 3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w Regulaminie.

§ 27

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 28

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone pisemnie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 29

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 spadkobiercy 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.

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 Statutu, 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 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wskazanych w § 79 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32

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

§ 33

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby 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 w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

4D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 34

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego

w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie ,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w paragrafie poprzedzającym powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepisy § 39 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 34, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

4E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 41

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

§ 42

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni.

§ 44

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.

§ 45

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .

§ 46

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 47

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 48

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności jeżeli lokal wybudowano z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

5A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 49

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 20 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, a wskazanych w § 67.

§ 50

Wpłat, o których mowa w § 49 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu .

§ 51

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 49 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 52

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 49 , jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. 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 wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 53

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego , przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

5B . Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 54

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

- 1) spłaty 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 za używanie lokalu a wskazanych w § 67.

§ 55

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 54 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 57

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

5C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 58

Na pisemne żądanie członka, 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 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 za używanie lokalu a wskazanych w § 67.

§ 59

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

6. Zamiana mieszkań

§ 60

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu możliwa jest po wyrażeniu przez Spółdzielnię wstępnej zgody na przyjęcie w poczet członków osoby, która ma zamieszkać w lokalu po zamianie, i zawarciu z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zamiana między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia z dotychczasowym członkiem umowy najmu.

§ 61

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków zadłużonych z tytułu opłat za używanie lokali. Szczegółowe zasady zamiany określa Regulamin.
2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości, może umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego członkowi znajdującemu się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej poprzez wskazanie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 62

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przejmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, składają odpowiednie oświadczenia w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań do spłaty.

§ 63

Postanowienia § 62 mają odpowiednie zastosowanie do zamiany mieszkań typu lokatorskiego, z tym że zamiana jest dokonana w chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pomiędzy Spółdzielnią, a osobą zamieniającą się z członkiem, a stosowne oświadczenia składane są na piśmie w obecności przedstawiciela Spółdzielni przed zawarciem umowy.

§ 64

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Regulamin wydany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać wysokość i pobieranie od składających wnioski o zamianę jednorazowych opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku pracami przy realizacji takich wniosków

7. Używanie lokali

§ 65

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu .
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.

4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub z części lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 66

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Opłaty za używanie lokali

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu .
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. 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 oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni, spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami, koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki, o których mowa w ust. 3 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 (wydzieloną) nieruchomość.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty jak w powyższych ustępach.

§ 68

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 67 jest ustalana przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno budynkowej lub wiele budynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają

odrębne przepisy z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikiem korygującym w zależności od atrakcyjności lokalu.

3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat, o których mowa w § 67 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 67 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa § 67 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego lokalu mają obowiązek uiszczania do

Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze albo prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela .

8. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.
9. Za opłaty, o których mowa w § 67 ust. 1-4 , odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu , z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

9. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i członków

§ 70

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 71

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1 wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 1.2 zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3 zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4 zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
 - 1.5 wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 1.6 rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa
 - 1.7 podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
6. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną- ze skutkiem od dnia jej ustania.
7. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 72 do § 78
uchylone

1. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia osobie uprawnionej wypłaca wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami statutu .
2. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu są zbywalne i podlegają egzekucji.

3. Z wartości rynkowej lokalu oraz udziałów Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne z tytułu nie wniesionych opłat związanych z użytkowaniem lokalu w tym wynikających także z postępowania sądowego lub egzekucyjnego, a także innych należności przysługujących Spółdzielni a związanych z lokalem m.in. z tytułu kosztów odnowienia lokalu, kosztów ustalenia wartości rynkowej , kosztów przeprowadzenia przetargu itp.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką i zaistnieją przesłanki wskazane w § 31 , Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz obciążenia hipoteką .
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej oraz udziałów jest opróżnienie, o którym mowa w § 77 ust. 1, lokalu i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń , wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię .

§ 80

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a przed ustanowieniem tego prawa, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 81

1. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności .

2. W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od wystąpienia o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa.

§ 82

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie

V . ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 83

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej, zwane w treści Statutu: Walnym Zgromadzeniem,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku otrzymania równej liczby głosów przez członków na ostatnie miejsca mandatowe w organie, zarządza się dodatkowe głosowanie. Na liście umieszcza się tylko osoby, które uzyskały równą liczbę głosów. W skład organu po dodatkowym głosowaniu wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 84

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia, przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 85

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu po lustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 18) (uchylony)

§ 86

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajne) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 87

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
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.
3. Zawiadomienia o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez doręczenie pocztowe za potwierdzeniem odbioru lub służbę doręczeniową Spółdzielni.

§ 88

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

§ 89

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podziału Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
7. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą .

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od zakończenia Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowień § 74 ust. 5 Statutu .

§ 91

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia i mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 92

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący , sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwały podpisują przewodniczący lub sekretarz Walnego Zgromadzenia i przekazują je Zarządowi Spółdzielni.

§ 93

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.

2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni . Po wyborze Prezydium, do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni .

§ 94

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 95

1. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - a) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
 - b) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 96

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Członkom Zarządu absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń po lustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.

§ 97

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
 - c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu ,
 - d) zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię i nazwisko kandydata, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
 - e) kandydatem na członka Rady Nadzorczej Walnego Zgromadzenia być może tylko członek.
2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia przygotowuje listę kandydatów.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

§ 98

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
5. Głos jest nieważny jeżeli :
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,

- c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
 7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
 8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe otrzymało równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według wyżej wymienionych zasad.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
 - a) uchyła się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 100

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 101

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 102

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia .
2. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 103

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 104

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 105

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 106

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Kadencja kończy się z dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonywane są wybory. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nawiązania stosunku pracy z Trzemeszeńska Spółdzielnią Mieszkaniową w Trzemesznie

§ 107

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka.

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

§ 108

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) 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 przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
- 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
- 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
- 13) (uchylony)
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania planów gospodarczych i finansowych Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków 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.

§ 109

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

§ 110

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

§ 111

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 112

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Komisjach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej w wysokości:
 - Przewodniczący Rady Nadzorczej - 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,

§ 113

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

3. Zarząd

§ 114

1. Zarząd składa się z 3 osób – w tym z Prezesa wybranego spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą na podstawie konkursu i jego Zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Zasady wyboru prezesa określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez członka - osobę prawną.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością 2/3 głosów w każdym czasie.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień 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 rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 115

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 11) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania, w szczególnych sytuacjach, w całości lub w części odsetek za zwłokę z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 116

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

§ 117

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 118

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

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 119

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.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 120

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia .
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której

przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 121

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt c i d określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - fundusz inwestycyjny,
 - fundusz nagród.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3 tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 122

1. Finansowanie remontów i napraw, które na podstawie przepisów wewnątrzspółdzielczych obciążają Spółdzielnię jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębniona dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np docieplenia budynków, wymiany instalacji) .

§ 123

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

VII. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 124

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 125

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. 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, natomiast 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.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku , w sytuacji określonej w ust. 2 , przez inną spółdzielnię mieszkaniową , byłemu członkowie Spółdzielni , a w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu także osobom wskazanym w art. 15 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni mieszkaniowej.
4. Postanowienie zawarte w ust. 2 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych , lokali użytkowych i garaży .

§ 126

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony.

§ 127

1. Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.
2. Odwołanie członków funkcjonujących organów i ewentualne wybory uzupełniające odbywają się według przepisów dotychczasowych.

§ 128

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.).
2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.

Niniejszy Statut został uchwalony w swej treści Uchwałą Nr **1/2007**
ZPCz w dniu **28 listopada 2007** r. i zarejestrowany w Sądzie
Rejonowym w ...**Poznaniu**..... w dniu **02.06.2008**r.
Sygn. akt

Zmiany wg uchwały WZCz z dn. 30.maja 2018r.= (Tekst jednolity)