

Tekst jednolity na dzień 15.06.2018 r.

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZECŁAW – ZIELONE POLE”**

DZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przecław – Zielone Pole”.

2. Siedzibą Spółdzielni jest miejscowość **Przecław**.

3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.

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

§ 3.

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

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi,
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

§ 5.

Dla realizacji zadań, określonych w § 4 Spółdzielni:

- 1) Prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) Zarządza nieruchomościami, stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością, nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

DZIAŁ II: CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1: PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu

rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

7. Członkostwo w spółdzielni z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 powstaje z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię w przypadkach przewidzianych w ust. 6.
8. Zarząd po powzięciu informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 7 podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

§ 9.

Uchylony.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 4 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, REGON, numer rejestru, w którym osoba prawna jest zarejestrowana – oraz dane dotyczące prawa do lokalu przysługującego osobie składającej deklarację.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę

listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W przypadku uwzględnienia odwołania poprzez zmianę uchwały Zarządu i postanowienie o przyjęciu w poczet członków, członkostwo powstaje z chwilą podjęcia tej uchwały.

7. W przypadku zarządu jednoosobowego sprawy związane z przyjmowaniem członków należą do kompetencji Rady Nadzorczej, a organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie. Przepisy ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio.

§ 11.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) Prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) Prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd.
- 7) Żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 8) Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej;
- 9) Prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
- 10) Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni,
- 11) Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 12) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 13) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującym z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,

- 14) Prawo zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo lokalu o innym przeznaczeniu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego, albo ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, na warunkach i zasadach określonych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w postanowieniach Statutu,
- 15) Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego, w tym prawa do garażu, na warunkach i zasadach określonych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w postanowieniach Statutu,
- 16) Prawo do występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach regulujących działalność Spółdzielni i w przypadkach określonych w postanowieniach Statutu Spółdzielni.

§ 12.

Członek jest zobowiązany:

- 1) Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) Uchylony,
- 3) Uchylony,
- 4) Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 5) Dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji, utrzymania i zabezpieczenia nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów na zasadach przewidzianych w Statucie i regulaminach Spółdzielni poprzez terminowe wnoszenie opłat,
- 7) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) Utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie,
- 9) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia okresowych przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz w celu dokonania odczytu wskazań wodomierzy,
- 10) Uchylony,
- 11) Poność koszty napraw wynikających z dewastacji i zniszczeń majątku Spółdzielni spowodowanych przez członka i osób wspólnie z nim zamieszkałych lub jego gości, a także przez osoby, którym lokal wynajął lub oddał w bezpłatne użytkowanie,
- 12) Przestrzegać „Regulaminu porządku domowego”,
- 13) Uchylony,

14) Uchylony.

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania,
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.

§ 14.

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

§ 15.

Uchylony.

§ 16.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta przez większość właścicieli lokali uchwała, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 17.

Uchylony.

§ 18.

Uchylony.

§ 19.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania (wykreślenia jej z rejestru).

ROZDZIAŁ 2: WPISOWE I UDZIAŁY

§ 20.

1. Uchylony.
2. Uchylony.
3. Uchylony.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały w ich wysokości nominalnej byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwot wpłaconych na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego albo równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa do domu jednorodzinnego.

ROZDZIAŁ 3: POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 21.

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu i, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołania członka w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej

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

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.
8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III: ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 22.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemnie lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencyjności, o którym mowa w § 33 i 44 Statutu.
5. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 1: WALNE ZGROMADZENIE

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, zaproszeni przez Zarząd goście.

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) Oznaczanie najwyższej kwoty zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) Uchwalanie zmian Statutu,
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 28 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. 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. Pisemne zawiadomienia kierowane do członków zamieszkujących w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię mogą być zamieszczane na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych tych budynków.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Poza przypadkami określonymi w pkt 5 Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni
5. W sprawach likwidacji spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej 3/20 liczby uprawnionych do głosowania.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, w sprawie połączenia spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium,
 - b) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni oraz przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, oraz odwoływania członków Zarządu w przypadku nie udzielenia im absolutorium. Na żądanie 2/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 28.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 30.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 2: RADA NADZORCZA

§ 31.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, posiadająca jej pełnomocnictwo.
3. Nie może być wybrana do Rady Nadzorczej osoba będąca członkiem Zarządu Spółdzielni.
4. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby będące kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim, albo w stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być także osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o której mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r. poz. 847) obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 33.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 34.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata
2. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

§ 35.

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

- 1) Odwołania większością $\frac{2}{3}$ głosów przez Walne Zgromadzenie,

- 2) Zrzeczenia się mandatu,
- 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) Odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 36.

Uchylony.

§ 37.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (bilansów), podejmowanie decyzji w sprawie badania bilansu przez biegłego,
 - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 9) Uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 11) Uchylony.
- 12) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13) Podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,

- 14) Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 15) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 16) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 17) Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 18) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i innych składników majątku Spółdzielni,
 - 19) Uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży,
 - 20) Uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
 - 21) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 22) Uchwalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
 - 23) Uchwalanie wysokości wynagrodzenia za udział w posiedzeniach organów samorządowych Spółdzielni,
 - 24) Ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 25) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 26) Uchwalenie innych regulaminów, o ile ich uchwalenie nie jest zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 39.

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

§ 40.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona: przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Zadaniem przewodniczącego lub jego zastępcy jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 41.

Rada Nadzorcza w miarę potrzeb powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 42.

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

ROZDZIAŁ 3: ZARZĄD

§ 43.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 44.

1. Zarząd składa się z 1-3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być także osoba fizyczna, wskazana przez osobę prawną – członka Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu; odwołanie wymaga 2/3 głosów pełnego składu Rady. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów. Uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, o których mowa wyżej powinny zawierać pisemne uzasadnienie i być dostarczone zainteresowanemu w ciągu siedmiu dni od ich podjęcia.
3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza, w imieniu, której działa jej Przewodniczący, nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 45.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków oraz w sprawach stwierdzenia nabycia i utraty członkostwa,
 - 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) Zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
 - 7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) Udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) Współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 46.

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. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu „Kodeksu pracy”.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 45 ust. 1 pkt. 1, 5, 6, 7 i 8.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do wykonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 47.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Tryb pracy Zarządu reguluje regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48.

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

DZIAŁ IV: PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 49.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz ustanawiać prawo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego
- 2) Wynajmować członkom, a także innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz wynajmować domy jednorodzinne, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

§ 50.

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

ROZDZIAŁ 2: SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 51.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 8 ust. 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 52.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 53.

Uchylony.

§ 54.

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 dokonania czynności prawnych, związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 55.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia

może wystąpić na drogę sądową w sprawie sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji, w oparciu o odpowiednie zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 56.

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 pkt. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 55 pkt 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 57.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną po dokonaniu:
 - 1) Spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 75.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu

wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r. poz. 847).

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 57 pkt 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 57 pkt 2 i 3.

§ 59.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 60.

1. 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.
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.

3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 61.

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art.17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

ROZDZIAŁ 3: PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 62.

Uchylony.

§ 63.

Uchylony.

§ 64.

Uchylony.

§ 65.

Uchylony.

§ 66.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiący współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepisów tej ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1,3 i 5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
6. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
7. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 3 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w ust. 7:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 7, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i dokona:
 - 1) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
11. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 67.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym także, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Uchylony.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
5. Uchylony.

ROZDZIAŁ 4: NAJEM LOKALI

§ 68.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub zostały wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234).

§ 69.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym lub zostały wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na podstawie konkursu ofert lub przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.

ROZDZIAŁ 5: ZAMIANA LOKALI

§ 70.

1. Umowa zamiany lokali, domów jednorodzinnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. Zamiana, o której w ust 1 nie wymaga zgody Spółdzielni.
3. Dokonujący zamiany zobowiązani są do poinformowania Spółdzielni o dokonanej zamianie poprzez dostarczenie do spółdzielni kopii umowy- aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

ROZDZIAŁ 6: OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 71.

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 § 73 pkt 1 i 2.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 73 pkt 1 i 2.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 5,
 - 2) Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 5, 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.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 5, wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 72.

1. Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych, określone w § 71, członkowie wnoszą do Spółdzielni na pokrycie wszelkich kosztów przypadających na cele gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one wszelkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z prowadzoną przez nią działalnością statutową i ustawową w tym między innymi: koszty eksploatacji, utrzymania i ochrony nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnymi, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale i domy jednorodzinne należące do członków, koszty związane z utrzymaniem domów jednorodzinnych i lokali, stanowiących przedmiot odrębnej własności, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, koszty utrzymania, eksploatacji, konserwacji oraz używania wszelkich urządzeń i instalacji technicznych w tym sieci i urządzeń gazowych, elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, domofonowych, telewizji kablowej i innych sieci oraz urządzeń połączonych z budynkami, koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, koszty utrzymania czystości, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami Spółdzielni stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte przez jej członków oraz kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, a także wszelkie inne koszty związane z prowadzeniem tej gospodarki, w tym również koszty ponoszone na wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie, których lokale lub domy jednorodzinne zostały wybudowane przy pomocy kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu lub domu

jednorodzinne są obowiązaniu uczestniczyć w spłacie takich kredytów wraz z odsetkami, w ramach uiszczania opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych.

3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w § 71 ustalana jest na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku kalendarzowym przy przyjęciu jako jednostki rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku wyposażenia lokali i domów jednorodzinnych w urządzenia pomiarowo – rozliczeniowe, opłaty ustala się na podstawie wskazań tego rodzaju urządzeń.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez siebie regulaminie.
5. Wysokość opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 73.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 74.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 71, większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie większa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby

niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 75.

1. Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych, o których mowa w § 71 oraz w § 72 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo naliczać pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie.
3. W przypadku zwłoki w płatności należności na rzecz Spółdzielni, każdą kolejną wpłatę Spółdzielnia ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na poczet powstałych zaległości wraz z odsetkami licząc od należności najdawniej wymagalnej.
4. Z opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych członek nie może potrącać swoich żadnych należności wierzytelności obciążających Spółdzielnię. Członek nie może również uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu lub domu jednorodzinnego od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz z tego tytułu nie może samowolnie obniżyć wysokości opłat za używanie lokalu lub domu jednorodzinnego.
5. Za termin uiszczania świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków do kasy Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 7: ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU I DOMU JEDNORODZINNEGO.

§ 76.

Dodatkowym wyposażeniem lokalu i domu jednorodzinnego są własne inwestycje członka o charakterze trwałym, poczynione przez niego z własnych środków finansowych oraz we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową, techniczną i estetyczną lokalu i domu jednorodzinnego, a nie zaliczone mu na poczet wartości wniesionego przez niego wkładu budowlanego.

§ 77.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zbycia prawa do domu jednorodzinnego, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego, dokonywane są wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi osobami, jako stronami umów zbycia, bez udziału Spółdzielni. W takim przypadku zainteresowanym członkom lub innym osobom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego.
2. W przypadku wygaśnięcia lub utraty tytułu prawnego do lokalu oraz do domu jednorodzinnego i wydania lokalu lub domu jednorodzinnego Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy, rozliczenie, z tytułu dodatkowego wyposażenia, którego wartość nie została zaliczona na poczet wpłaconego wkładu budowlanego, zostanie dokonane pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła pisemną zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 2) uznała poniesione nakłady za nadal przydatne pod względem ich wartości funkcjonalnej, użytkowej, technicznej i estetycznej.
3. W przypadku wyrażenia pisemnej zgody na dokonanie dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego i uznania poniesionych nakładów na to wyposażenie za nadal przydatne dla Spółdzielni pod względem ich wartości funkcjonalnej, użytkowej, technicznej i estetycznej, wartość tego dodatkowego wyposażenia zostanie wyceniona jednostronnie przez Spółdzielnię, według stanu na dzień wydania jej lokalu lub domu jednorodzinnego w stanie wolnym od osób i rzeczy.
4. Należność, wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w ust. 2 i wyceny, o której mowa w ust. 3, zostanie wypłacona członkowi lub innym osobom uprawnionym w terminie najpóźniej 3 miesięcy od dnia wydania lokalu lub domu jednorodzinnego w stanie wolnym od osób i rzeczy.
5. W przypadku uznania przez Spółdzielnię nakładów poniesionych na dodatkowe wyposażenie lokalu lub domu jednorodzinnego za nieprzydatne dla Spółdzielni, członkowi lub innym osobom uprawnionym nie służy roszczenie o wypłatę należności, o której mowa w ust. 4, ani żadne inne roszczenie majątkowe z tego

tytułu w stosunku do Spółdzielni, a obciąża ich wówczas obowiązek przywrócenia lokalu lub domu jednorodzinnego do stanu pierwotnego, istniejącego przed dokonaniem w nim nakładów na dodatkowe wyposażenie.

§ 78.

Postanowienia Statutu o rozliczeniach z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu i domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

ROZDZIAŁ 8: OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I INNYCH OSÓB KORZYSTAJĄCYCH Z LOKALI I BUDYNKÓW W PRZYPADKU AWARII, REMONTU, PRZEBUDOWY I MODERNIZACJI LOKALU LUB BUDYNKU

§ 79.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, członek lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli taki członek lub osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub budynku, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu lub budynku w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu lub budynku nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal lub budynek oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek w celu:
 - 1) Dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub właściciela lokalu lub budynku, niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle

oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu lub budynku niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego. Bez względu na jego wyposażenie techniczne opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe, niż opłaty za używanie lokalu lub budynku dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu przepisów z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego”.

ROZDZIAŁ 9: SPRZEDAŻ LOKALI

§ 80.

W przypadku budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, warunki i zasady budowy lub nabywania tego rodzaju budynków oraz warunki i zasady sprzedaży znajdujących się w nich lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez nią regulaminie.

DZIAŁ V: WKŁADY BUDOWLANE

ROZDZIAŁ 1: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 81.

Uchylony.

§ 82.

Uchylony.

§ 83.

Uchylony.

§ 84.

Uchylony.

§ 85.

Uchylony.

ROZDZIAŁ 2: ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 86.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 87.

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 wymienionych w § 86 pkt 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 88.

1. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa do domu jednorodzinnego ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości spółdzielczego prawa do lokalu oraz z wartości prawa do domu jednorodzinnego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka w tym również z tytułu opłat i innych należności, związanych z używaniem lokalu lub domu jednorodzinnego.

3. Osoby uprawnione nie mogą skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 i 2 przed upływem 1 miesiąca od opróżnienia i wydania Spółdzielni przez członka lub inne osoby lokalu lub domu jednorodzinnego, w stanie wolnym od osób i rzeczy i przed upływem 1 miesiąca od wpłaty kwoty uzyskanej od następcy lub następców, obejmujących dany lokal w trybie przetargu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

DZIAŁ VI: GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 89.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Poza swoją podstawową działalnością, o której jest mowa w postanowieniach Statutu, Spółdzielnia może prowadzić również działalność w zakresie zarządzania i administrowania budynkami niestanowiącymi jej własności oraz zarządzania i administrowania domami jednorodzinnymi oraz wyodrębnionymi lokalami po przeniesieniu ich własności na członków, a także może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, na warunkach i zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie o własności lokali oraz w przepisach innych ustaw.

§ 90.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3, ust. 2 pkt. 1 i 2 oraz w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 91.

1. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu obligatoryjnego odpisu na fundusz zasobowy przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:
 - wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
 - wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).
4. Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlega wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty.

§ 92.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednio przepisy ustawy o rachunkowości i innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

DZIAŁ VII: POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 93.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się obowiązujące przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – „Prawo spółdzielcze” (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.),
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.),
- 3) Odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego” (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.),
- 4) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.),
- 5) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.),
- 6) Przepisy innych ustaw, regulujących działalność spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

Niniejszy Statut jest tekstem jednolitym uwzględniającym ostatnie zmiany uchwalone na Walnym Zgromadzeniu w dniu 15.06.2018 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw – Zielone Pole”

Paweł Makaruk

Marek Śliwa

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZECŁAW – ZIELONE - POLE” W PRZECŁAWIU:

Dział I: Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności Spółdzielni	§ 1 – § 7	strona 1-2
Dział II: Członkowie		
Rozdział 1: Prawa i obowiązki członków	§ 8 – § 19	strony 2-7
Rozdział 2: Wpisowe i udziały	§ 20	strona 7
Rozdział 3: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 21	strony 7-8
Dział III: Organy Spółdzielni	§ 22	strony 8-9
Rozdział 1: Walne Zgromadzenie	§ 23 – § 30	strony 9-12
Rozdział 2: Rada Nadzorcza	§ 31 – § 42	strony 12-16
Rozdział 3: Zarząd	§ 43 – § 48	strony 16-18
Dział IV: Prawa do lokali		
Rozdział 1: Postanowienia ogólne	§ 49 – § 50	strona 18
Rozdział 2: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 51 – § 61	strony 19-22
Rozdział 3: Prawo odrębnej własności lokalu	§ 62 – § 67	strony 22-24
Rozdział 4: Najem lokali	§ 68 – § 69	strony 24-25
Rozdział 5: Zamiana lokali	§ 70	strona 25
Rozdział 6: Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych	§ 71 – § 75	strony 25-29
Rozdział 7: Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu i domu jednorodzinnego	§ 76 - § 78	strony 29-31

	Rozdział 8: Obowiązki członków i innych osób korzystających z lokali i budynków w przypadku awarii, remontu, przebudowy i modernizacji lokalu lub budynku	§ 79	strony 31-32
	Rozdział 9: Sprzedaż lokali	§ 80	strona 32
Dział V:	Wkłady budowlane		
	Rozdział 1: Postanowienia ogólne	§ 81 – § 85	strony 32-33
	Rozdział 2: Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego § 86 – § 88		strony 33-34
Dział VI:	Gospodarka Spółdzielni	§ 89 – § 92	strony 34-35
Dział VII:	Postanowienia końcowe	§ 93	strona 35