

S T A T U T

RAWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ I

NAZWA, SIEDZIBA I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

par. 1

Spółdzielnia nosi nazwę Rawicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej „Spółdzielnią”.

par. 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Rawicz.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

par. 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa, na własny rachunek, nieruchomości stanowiących jej mienie lub mienie jej członków (PKD 70.1),
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.11.Z),
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.12.Z),
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (PKD 45.2) ,
 - 5) budowanie lub nabywanie 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 (PKD 45.2) ,
 - 6) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (PKD 45.2) ,
 - 7) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (PKD 45.2) ,
 - 8) wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD 70.20.Z) ,
 - 9) zarządzania na zlecenie, nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków (PKD 70.32.Z) ,
 - 10) działalność społeczno-kulturalna na rzecz swoich członków, prowadzona w klubach i świetlicach (PKD 92.31.F) ,
 - 11) produkcja i dystrybucja ciepła (PKD 40.30) ,
 - 12) gospodarka odpadami (PKD 90.02.Z) ,
 - 13) wykonywanie instalacji budowlanych (PKD 45.3) .

par. 4

1. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe, a w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
2. Przepisy statutu dotyczące członków Spółdzielni mają również zastosowanie do nie członków, będących właścicielami lokali, z wyłączeniem przepisów §§ 5-10, 12-18 oraz 123.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

par. 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

par. 6

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, aukcji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 9) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu

lub aukcji.

2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu umowy, aukcji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

par. 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

par. 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się a także nr PESEL. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w par. 6.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie rozpatruje Rada Nadzorcza w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

par. 9

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie par. 6 ust. 1 pkt 7 musi odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy lub lokali z odzysku.

par. 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie, informacji o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo żądania, w trybie określonym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo zgłaszania projektów uchwał i poprawek do nich oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w statucie,
- 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 8) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii: uchwał organów Spółdzielni, protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz faktur,
- 9) prawo przeglądania rejestru członków,
- 10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 11) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni, z wyłączeniem skrytek piwnicznych przypisanych do wyłącznej dyspozycji użytkownika danego lokalu,
- 12) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
- 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem,
- 14) prawo żądania zawarcia umowy :
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 16) prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 17) korzystania z innych praw określonych w statucie.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 8, ponosi członek występujący o te odpisy z wyłączeniem dokumentów wymienionych w ust. 3. Koszty te określa zarząd uwzględniając czas wyszukiwania dokumentów i ich kopiowanie.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wydaje kopie tych dokumentów w terminie do 7 dni.
5. 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, 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.

par. 11

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na fundusz remontowy,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego ,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego w razie utraty tyt. prawnego do lokalu,
- 15) udostępnić lokal w celu montażu oraz kontroli i odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników zużycia wody i ciepła,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
- 17) uiszczać opłaty porządkowe w kwocie 50-200 PLN nakładane przez Zarząd za nie stosowanie się do przepisów pkt. 7, 8, 9, 10, 12, 13 i 15 niniejszego paragrafu.

ROZDZIAŁ III

WPISOWE I UDZIAŁ

par. 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o uzyskaniu członkostwa.
2. Wpisowe wynosi 5% minimalnej płacy ustalonej przez Ministra Pracy.
3. Udział wynosi 10% minimalnej płacy ustalonej przez Ministra Pracy.
4. Członek obowiązany jest wnieść jeden udział bez względu na liczbę tytułów prawnych do lokali.

ROZDZIAŁ IV

USTANIE CZŁONKOSTWA

par. 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

par. 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

par. 15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
- 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- 4) poważnie narusza zasady współżycia społecznego.

par. 16

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

par. 17

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 6) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
- 7) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 8) zbył tytuł prawny do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę (na podstawie art. 24.1 usm), że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania, której (na mocy art. 26 usm) mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 11) będąc członkiem oczekującym na lokal mieszkalny, dwukrotnie nie przyjął propozycji zawarcia umowy o prawo do lokalu, którego powierzchnia jest odpowiednia dla rodziny tego członka.

2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

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

par. 18

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego. Nie złożenie wyjaśnień przez członka prawidłowo zawiadomionego, uznaje się za zrzeczenie się tego prawa.
2. Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka pisemnie, listem poleconym, o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia, określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem (przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio).
6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnętrzne ulega umorzeniu.

ROZDZIAŁ V

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

par. 19

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym.

par. 20

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu są rozpatrywane w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

par. 21

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwały.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, z wyjątkiem przewodniczącego Rady, który otrzymuje 100% tego wynagrodzenia oraz przewodniczących Komisji, którzy otrzymują 25% tego wynagrodzenia.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w minimum jednym posiedzeniu w danym miesiącu.

Walne Zgromadzenie

par. 22

1. Walne Zgromadzenie – określane dalej „WZ” – jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. WZ jest podzielone na 5 części, z których każda grupuje minimum 400 członków.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach WZ uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członek może brać udział w WZ tylko osobiście.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to obecności członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części WZ przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części WZ przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.

par. 23

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. WZ może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać WZ na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania WZ powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 WZ zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W wypadku nie zwołania WZ przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
Wnoszący o zwołanie WZ powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie WZ.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

par. 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania się kandydatów na członków Rady, w terminie do 7 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie przekazuje się listownie wszystkim członkom Spółdzielni.
5. 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 pierwszej części WZ.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części WZ. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części WZ.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części WZ projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Uzupełniony porządek obrad WZ, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni.

par. 25

1. WZ może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w par. 24 .
2. WZ jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach WZ, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

5. Skreśla się.

par. 26

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest w głosowaniu jawnym prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo – skrutacyjna, w składzie 2-3 osoby.
Do zadań Komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części WZ i zdolności do podejmowania uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osoby.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie, ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za wykonanie lub rozpatrzenie wniosku.
 - 3) Inne Komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący Komisji składają WZ sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części WZ.

par. 27

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej części WZ nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia listownie członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

par. 28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowania uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowania uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady ,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) zróżnicowanie, dla poszczególnych nieruchomości, wysokości wpłat na fundusz remontowy.

par. 29

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 min.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź a następnie odebrać mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Wnioski w sprawach formalnych dotyczą:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu WZ.
11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie.
12. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
13. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części WZ powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę.

par. 30

1. Z obrad każdej części WZ w terminie 7 dni sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół i uchwały każdej części WZ są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Na protokół z obrad WZ składają się protokoły wszystkich jego części.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą głosowała wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ.
6. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia jego Prezydium przekazuje Radzie Nadzorczej protokół komisji mandatowo-skrutacyjnej z wynikami głosowań.
7. Na ostatniej części WZ przewodniczący Rady Nadzorczej przekazuje komisji mandatowo-skrutacyjnej tej części Zgromadzenia wyniki głosowań i protokoły, komisji mandatowo-skrutacyjnej wszystkich części Zgromadzenia. W trakcie głosowań komisja podlicza najpierw głosy oddane na ostatniej części WZ i podaje się je do wiadomości obecnych. Następnie sumuje się głosy oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje się do wiadomości obecnych członków, łączne wyniki głosowań.
8. W protokóle z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte, a które nie, oraz nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów – wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół ten oraz uchwały przyjęte przez WZ podpisują Przewodniczący i Sekretarz tej części Zgromadzenia. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
9. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
10. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
11. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd.
12. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo do zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
13. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
14. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
15. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

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

par. 31

Sprawy związane z obradowaniem, nieuregulowane w statucie, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

par. 32

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków.
4. Kadencja Rady wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do WZ, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ustaje jej członkostwo w Radzie Nadzorczej.

par. 33

1. Członkowie Spółdzielni w terminie do 10 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zgłaszają pisemnie swoje kandydatury do Rady Nadzorczej z podaniem swojego imienia i nazwiska oraz adresu posiadanego lokalu.
2. Listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej sporządza Zarząd. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części WZ. Kandydaci umieszczani są na liście w kolejności alfabetycznej, odrębnie dla każdej części WZ, do której zostali zaliczeni.
3. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczbie kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

4. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej, odrębnie dla każdej części WZ, którą kandydaci reprezentują.
Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części WZ.
6. Głosujący wpisuje znak „X” przed nazwiskiem kandydata, na którego głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej niż dwa znaki „X” przed nazwiskami.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
9. Do Rady zostają wybrani kandydaci, po dwóch z każdej części WZ, którzy spośród kandydatów danej części, otrzymali kolejno największą ilość głosów . W braku kandydatów z danej części WZ, wybrani zostają kandydaci z pozostałych części WZ, którzy kolejno uzyskali największą liczbę głosów.
10. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony a Wybory na ten mandat przeprowadza się na najbliższym WZ.

par. 34

1. Mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru członków Rady na następną kadencję.
2. Gdy utrata mandatu następuje w przypadkach określonych w ust. 3, to mandat ten obejmuje kandydat z tej samej części WZ, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów. Przepis § 33 ust.9 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na WZ,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

par. 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych programów działalności społecznej i kulturalnej ,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 18) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 19) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 20) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 21) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 22) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 24) ustanowienia pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - 25) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu.
2. W celu wykonania swoich zadań 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. Uchwalanie regulaminów wymienionych w ust. 1 uwarunkowane jest ich aktualną

przydatnością w działalności Spółdzielni.

par. 36

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona: przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza oraz przewodniczących stałych Komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe: rewizyjną oraz gospodarczą lub komisje czasowe.
Do składu komisji czasowej mogą zostać powołani członkowie spoza Rady.

par. 37

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady, w terminie do 10 dni od ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca. W porządku obrad uwzględnia się wnioski członków Rady oraz Zarządu, zgłoszone co najmniej 10 dni przed posiedzeniem.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej sześciu członków Rady. Uchwałę uważa się za przyjętą jeżeli głosowało za nią minimum 6 członków Rady.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

Zarząd

par. 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
3. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

par. 39

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązywany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

par. 40

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz dzierżawy gruntów,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 15) zarządzanie drogami wewnętrznymi,
 - 16) nakładanie opłat porządkowych za naruszanie regulaminu porządku domowego.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

par. 41

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej raz na dwa tygodnie.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
4. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

par. 42

1. Zarząd może – za zgodą Rady Nadzorczej - udzielić 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest pracodawcą w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

par. 43

- 1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.**
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być właścicielem lub uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonej w ust. 4, Rada podejmuje uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu a w przypadku członka Zarządu – o jego odwołaniu.
6. Walne Zgromadzenie na najbliższym swym posiedzeniu, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

ROZDZIAŁ VII

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Członkowie spółdzielni mogą posiadać następujące tytuły prawne do lokali:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 4) prawo najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Kolejność zawierania umów o lokale mieszkalne:
 - 1) Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
 - 2) W braku zainteresowania członków, o których mowa w pkt.1 Spółdzielnia zbywa lokal innym osobom.
 - 3) Przed członkiem oczekującym, prawo do odzyskanego lokalu posiadają członkowie zajmujący lokale w budynkach o złym stanie technicznym, stwierdzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Przepisy ust.3 nie mają zastosowania do domu specjalnego przeznaczenia dla osób niepełnosprawnych lub osób starszych, położonego w Rawiczu przy ul. Kopernika 2, dla którego to zasady kolejności zawieranych umów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali, z zastrzeżeniem ust.5.
5. Opisany w Regulaminie przyjmowania członków i ustanawiania praw do lokali, szczególny tryb zawierania umów w budynku położonym w Rawiczu przy ul. Kopernika 2 nie obejmuje lokali usytuowanych na parterze skrzydła południowego budynku, przebudowanych z dawnego lokalu użytkowego

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

par. 46

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu .

par. 47

1. Na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni, można ustanowić nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, a żadna z osób bliskich, o których mowa

w § 56 ust. 1 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

2. Przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez spółdzielnię.

par. 48

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowobudowanym, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

par. 49

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 warunków umowy określonych w par. 48, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

par. 50

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

par. 51

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.

par. 52

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za używanie lokalu, za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1 wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

par. 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia

wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

par. 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

par. 55

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w §§ 51 - 54, stosuje się odpowiednio przepisy § 18.

par. 56

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w par.53 i par. 55, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi lub dzieciom i innym osobom bliskim, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w par.56, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Przepisy ust. 1 i 2 nie mają zastosowania do domu specjalnego przeznaczenia dla osób niepełnosprawnych lub osób starszych, położonego w Rawiczu przy ul. Kopernika 2.

§ 57

Skreśla się.

par. 58

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

par. 59 – skreślono

par. 60

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa 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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

par. 61 - skreślono

par. 62 – skreślono

par. 63 – skreślono

par. 64

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

par. 65 - skreślono

par. 66

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

par. 67

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w par. 120, 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 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

par. 68 - skreślono

par. 69

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

par. 70

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

par. 71

W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy (art. 17.12 usm).

par. 72

Przepisy par. par 60 -71 mają odpowiednie zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.

Odrębna własność lokalu

par. 73

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać 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 będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokali,
- 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

par. 74

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w par. 73, 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. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, 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.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

par. 75

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 warunków umowy określonych w par. 73 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

par. 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 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
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 120 statutu.
5. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

par. 77

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 udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

par. 78

Jeżeli dana nieruchomość jest zarządzana przez Spółdzielnię w trybie określonym art.1 ust. 3 ustawy o s.m., Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

par. 79

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy par. 30 ust. 10-14 statutu stosuje się odpowiednio.

par. 80

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 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 egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

par. 81

Przepisy par. 73 – 80 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Najem lokalu

par. 82

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 jego cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub potrzebę zarezerwowania lokali dla osób wysiedlanych z budynków o złym stanie technicznym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Do wynajmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz. U. z 2001r., Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

par. 83

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

ROZDZIAŁ VIII

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

Ustalanie kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych

par. 84

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom, w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

par. 85

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo, wolny w sensie prawnym, może być przez Spółdzielnię zaoferowany członkowi oczekującemu Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli jest usytuowany w budynkach, o których mowa w par. 102, ust. 2 i 3 statutu,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeśli wygasło do niego spółdzielcze własnościowe prawo.
2. Przed członkiem oczekującym, prawo do uzyskania lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w ust. 1 posiadają członkowie zajmujący lokale w budynkach o złym stanie technicznym, stwierdzonym uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu lub aukcji, względnie przedłożyć oferty innym osobom, w kolejności daty złożenia wniosków. Tryb i zasady przetargu lub aukcji na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Ustalanie kolejności zaspokajania potrzeb garażowych

par. 86

1. Kolejność zawierania umów o budowę garażu a także pierwszeństwo jego wyboru ustala się na podstawie daty przystąpienia do Spółdzielni, po spełnieniu poniższych warunków:
 - 1) posiadanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w granicach nieruchomości, na której realizowana jest budowa lub w jej bliskim sąsiedztwie,
 - 2) nie posiadanie własności lub spółdzielczego prawa do innego garażu w granicach nieruchomości, na której realizowana jest budowa lub w jej bliskim sąsiedztwie.
2. W kolejności zgodnej z treścią ust. 1 członek ma prawo zawarcia umowy o garaż, jeżeli przystąpi do zawarcia umowy w terminie wyznaczonym przez Zarząd.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1-2, członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia przedkłada te oferty członkom zamieszkującym pobliskie nieruchomości a następnie innym osobom.

Zamiana lokali

par. 87

1. Spółdzielnia, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana lokali przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawa odrębnej własności lokalu, dokonywana jest między zainteresowanymi osobami i wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym oraz zgody właściciela drugiego lokalu i wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
5. Na wniosek członka i w ramach możliwości Spółdzielni, dopuszcza się zamianę spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu przez złożenie rezygnacji z obecnie zajmowanego lokalu, pod warunkiem uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ IX

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

Zasady ogólne

par. 88

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych .
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 1 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu (w trakcie budowy dopuszczalne jest korygowanie wstępnego kosztu budowy w razie niezbędnych zmian dokumentacji technicznej i kosztorysu) albo na podstawie umowy o roboty budowlane zawartej z wykonawcą robót,

- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia rzeczywistych kosztów, poniesionych przez Spółdzielnię ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków oraz rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenia kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

par. 89

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

par. 90

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Wkłady mieszkaniowe

par. 91

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. 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.
3. Jeżeli nieruchomość została nabyta lub przebudowana przez Spółdzielnię po 1992 roku bez udziału środków publicznych lub kredytu, członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości kosztów nabycia oraz kosztów adaptacji lub przebudowy lokali w części przypadającej na dany lokal, jednak nie mniej niż 75% wartości rynkowej lokalu, oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

par. 92

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z par. 98 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

par. 93

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

Wkłady budowlane

par. 94

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

par. 95 - skreślono

par. 96

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

par. 97

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

par. 98

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, z zastrzeżeniem ust.3.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu lub aukcji, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasa w budynku o którym mowa w § 45 ust.4 lub w budynku dla którego – ze względu na stan prawny gruntów pod nim położonych – nie można założyć jednej księgi wieczystej, zwrot wkładu mieszkaniowego ograniczony jest do wysokości połowy wartości rynkowej lokalu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 120 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu **i koszty ogłoszeń w mediach o przetargu na sprzedaż tego lokalu.**
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wtedy gdy:

- 1) z roszczeniem o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo występują osoby bliskie, albo gdy
 - 2) następuje w związku z zamianą mieszkania.
Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa, wkład mieszkaniowy albo jego część waloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
8. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

par. 99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu lub aukcji przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka lub nieczłonka części 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 oraz koszty zaległych opłat o których mowa w § 120 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i koszty ogłoszeń w mediach o przetargu na sprzedaż tego lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu lub aukcji, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

par. 100 - skreślono

par. 101 – skreśla się

ROZDZIAŁ X

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALU

par. 102

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest

- uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
 3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali w domu specjalnego przeznaczenia dla ludzi starszych lub niepełnosprawnych, położonym w Rawiczu przy ul. Kopernika 2.
 4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

par. 103

Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego lub państwowej osoby prawnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

par. 104

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości oraz prac wymienionych w ust. 1 obciążają wszystkich posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

par. 105 – skreślono

par. 106 – skreślono

par. 107 – skreślono

par. 108 - skreślono

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

par. 109

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w par. 48 statutu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.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 z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 120 statutu.
 - 4) wpłaty kwoty stanowiącej 3,8 % wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 5) wpłata o której mowa w pkt.4 może zostać rozłożona na 50 miesięcznych, nieoprocentowanych rat.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

par. 110

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 109 ust. 1 Pkt.1-2 statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

par. 111

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ustawy o s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

par. 112

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 prawo do tego lokalu.

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

par. 113

1. Na pisemne żądanie członka lub nieczłonka, któremu przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w par. 48, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w par. 120 statutu.
2. Po śmierci członka albo nieczłonka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

par. 114

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo nieczłonkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24.1 ust. 2 Ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. nr 124, poz. 1361 a późn. zm.).
4. 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.

par. 115

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.1 ustawy o s.m. dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Przekształcanie najmu lokali

par. 116

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed

nieodpłatnym przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego lub państwowej osoby prawnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę: przeniesienia własności, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) pokrycia kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

2. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12.10. 1994r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków... (Dz. U. nr 119, poz. 567, z 1996 r. z późn, zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
4. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

ROZDZIAŁ XI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Zasady ogólne

par. 117

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

5. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno-kulturalnej i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

par. 118

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z tym że dla rozliczania mediów można przyjąć inny okres rozliczeniowy.
2. Zarząd sporządza plan dochodów i kosztów na rok kalendarzowy i najpóźniej do dnia 31 marca tego roku przedkłada go Radzie Nadzorczej.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni a minimum 10% na zwiększenie funduszu zasobowego.
4. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, następnie z funduszu remontowego.

Inwestycje mieszkaniowe

par. 119

1. Przed podjęciem przez Spółdzielnię przedsięwzięcia inwestycyjnego, Rada Nadzorczą zatwierdza jego założenia organizacyjno-finansowe.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Zarządzanie nieruchomościami (opłaty, naprawy)

par. 120

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych,

wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społeczno-kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię oraz na fundusz remonty.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię oraz na fundusz remontowy.
3. Nieczłonkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na fundusz remontowy przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jako członkowie Spółdzielni.
Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją ich lokali, eksploatacją nieruchomości wspólnych, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz na fundusz remontowy a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. 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 danej nieruchomości. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej, chyba że pożytki te zasilają fundusz remontowy.
5. Koszty eksploatacji, o których mowa w ust. 1-4, obejmują w szczególności koszty: zarządzania nieruchomością, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu odpadów, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów.
6. Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości czynsze najmu ustalone w umowach najmu.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

par. 121

1. Wysokość opłat, których mowa w par. 120 jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,

- 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych i ustalania opłat za używanie lokali.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m.kw. powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat na używanie lokali.
 - 6) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy mediów,
 - 7) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów mediów,
 - 8) okresy rozliczeniowe kosztów mediów, (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, półrocze, kwartał, miesiąc),
 - 9) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 10) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy mediów,
 - 11) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego dostawy mediów.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami eksploatacji danej nieruchomości, większa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy mediów do lokali a przychodami z tytułu opłat pobranych zaliczkowo (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

par. 122

1. Opłaty, o których mowa w par. 120, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków c.o. 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. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Do czasu sądowego rozstrzygnięcia sprawy, wnoszą opłaty w dotychczasowej

wysokości. Ciężar dowodu spoczywa na Spółdzielni.

4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych podwyższonych o 3 punkty procentowe.
5. Sposób naliczania odsetek oraz warunki częściowego lub całkowitego ich umorzenia uchwała Rada Nadzorcza.

par. 123

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni **można przeznaczyć** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją lub na fundusz remontowy, w zakresie obciążającym członków.

3. Skreśla się.

par. 124

Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmują:

- 1) Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji:
 - a) zimnej i ciepłej wody – obejmująca piony do zaworów odcinających i wodomierzy włącznie,
 - b) kanalizacji sanitarnej – obejmującej piony a przyłącza do urządzeń tylko w celu ich przeniesienia z lokalu sąsiedniego do lokalu z którego ścieki odprowadzają,**
 - c) gazowej – bez urządzeń odbiorczych i osprzętu z zastrzeżeniem pkt.3,
 - d) elektrycznej – do zabezpieczenia bezpiecznikowego w mieszkaniu,
 - e) centralnego ogrzewania – z urządzeniami odbiorczymi włącznie,
 - f) przewodów kominowych (w tym wkładów ze stali nierdzewnej, jeżeli wymagają tego przepisy prawa budowlanego).
- 2) Jednorazowe współfinansowanie wymiany stolarki okiennej wyłącznie w jednym pomieszczeniu każdego lokalu mieszkalnego, przy 50-cio procentowym udziale finansowym członka.
- 3) Jednorazowe sfinansowanie w terminie do końca 2020 roku zakupu gazowego kotła grzewczego w lokalu mieszkalnym wybudowanym z ogrzewaniem piecami kaflowymi pod warunkiem likwidacji wszystkich pieców kaflowych, chyba że właściciel lokalu zobowiąże się do pokrywania kosztów czyszczenia czynnych przewodów dymowych.

par. 125

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków (właściciele lokali) zajmujących te lokale. W szczególności do obowiązków członka Spółdzielni należy:
 - 1) naprawa i wymiana podłóg i podłóży,
 - 2) naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
 - 3) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawa i wymiana przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, elementów balkonów i loggi (**ale bez ekranów**), urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawa i wymiana dodatkowego wyposażenia lokali.
 - 8) naprawa i wymiana pieców kaflowych grzewczych, z wyjątkiem kosztów robocizny która finansowana jest z Funduszu Remontowego.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń części wspólnych nieruchomości, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Członek (właściciel lokalu) pokrywa koszty przeglądu lub czyszczenia przewodów kominowych wykonanych – na jego żądanie – w okresach pomiędzy takimi pracami wykonywanymi na podstawie przepisów prawa budowlanego, jeżeli przegląd taki nie wykaże nieszczelności lub niedrożności przewodów.

par. 126

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Finansowanie remontów określonych w § 124 jest realizowane zbiorczo z funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych według planu rzeczowo-finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.

5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
6. Jeżeli większość właścicieli lokali w danej nieruchomości podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali a tym samym zaprzestaną dokonywania wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni, to różnica pomiędzy kosztami remontów a przychodami z wpłat na fundusz remontowy danej nieruchomości za okres 10 lat poprzedzających datę podjęcia wspomnianej wyżej uchwały podlega rozliczeniu i odpowiednio jest wypłacana właścicielom lokali albo podlega wpłacie na rzecz Spółdzielni, proporcjonalnie do udziału w części wspólnej danej nieruchomości, w terminie 3 miesięcy od daty tej uchwały.
7. Za zgodą członków (właścicieli lokali) posiadających minimum 60% lokali w nieruchomości jednobudynkowej lub budynku w nieruchomości wielobudynkowej, zainteresowanych wykonaniem ponadstandardowych robót modernizacyjnych lub remontowych w budynku albo jego otoczeniu, Rada Nadzorcza, przyjmie te roboty do planu funduszu remontowego – subfunduszu modernizacji, określając jednocześnie harmonogram jego sfinansowania przez wszystkich członków (właścicieli lokali) w danym budynku lub nieruchomości. Roboty finansowane będą dodatkową opłatą na fundusz remontowy – subfundusz modernizacji.

par. 127

Podział obowiązków w zakresie napraw i wymian w garażach przedstawia się następująco:

- 1) Obowiązki Spółdzielni finansowane z funduszu remontowego:
 - a) naprawa dojazdów do garaży,
 - b) naprawa dachów, rynien i rur spustowych,
 - c) naprawa i malowanie elewacji,
 - d) naprawa i wymiana przewodów instalacji elektrycznej z wyłączeniem rozproszonych wewnątrz garażu,
 - e) malowanie bram garażowych z wyłączeniem tych których członkowie /właściciele/, po 2011 r., skorzystali z dofinansowania z funduszu remontowego kosztów wymiany bram lub zwrotu kosztów jej renowacji oraz tych właścicieli których bramy zostały poddane gruntownej renowacji po 2011 r.
- 2) Obowiązki członków (właścicieli) :
 - a) naprawa, malowanie i wymiana bram garażowych, z zastrzeżeniem § 127 pkt.1e,
 - b) naprawa posadzki,
 - c) naprawa tynku na ścianach wewnętrznych,
 - d) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego.

ROZDZIAŁ XII

LUSTRACJA

par. 128

1. Spółdzielnia zobowiązana jest poddać się lustracji raz na trzy lata a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy lustrację przeprowadza się corocznie.
2. Wyboru podmiotu lustrującego dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Do lustracji stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze.

ROZDZIAŁ XIII

ŁĄCZENIE SIĘ, PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

par. 129

Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość spółdzielni następuje na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także ustaw szczególnych.

ROZDZIAŁ XIV

PRZEPISY KOŃCOWE

par. 130

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem zastosowanie mają przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących ustaw.

Niniejszy tekst statutu został przyjęty przez I-V Części Walnego Zgromadzenia Rawickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rawiczu w dniach : 20, 21, 23, 27, 28 listopada 2017 r. Uchwałą Nr 7 /2017 .

Sekretarz V Części
Walnego Zgromadzenia

/ Maciej Formanowicz /

Przewodnicząca V Części
Walnego Zgromadzenia

/ Halina Szczeszek /

STATUT RSM

Spis treści:

Rozdział I

Nazwa, siedziba i przedmiot działalności 1

Rozdział II

Członkowie, ich prawa i obowiązki 2

Rozdział III

Wpisowe i udział 6

Rozdział IV

Ustanie członkostwa 6

Rozdział V

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze 9

Rozdział VI

Organy Spółdzielni 10

 Walne zgromadzenie 10

 Rada Nadzorcza 17

 Zarząd 20

 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu 22

Rozdział VII

Tytuły prawne do lokali 23

 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 23

 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 28

 Odrębna własność lokalu 30

 Najem lokalu 32

Rozdział VIII

Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków 33

 Ustalenie kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych 33

 Ustalenie kolejności zaspokajania potrzeb garażowych 34

 Zamiana lokali 35

Rozdział IX

Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie

w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 35

 Zasady ogólne 35

 Wkłady mieszkaniowe 37

 Wkłady budowlane 37

 Rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu 38

Rozdział X

Przekształcanie tytułów prawnych do lokali 40

 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje
 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 41

 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje
 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu 42

 Przekształcenie najmu lokali 43

Rozdział XI

Gospodarka Spółdzielni 43

 Zasady ogólne 43

 Inwestycje mieszkaniowe 44

 Zarządzanie nieruchomościami (opłaty, naprawy) 45

Rozdział XII

Lustracja 49

Rozdział XIII

Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni 49

Rozdział XIV

Przepisy końcowe 50

