

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:

- 35.30.Z - Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych.
- 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
- 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.
- 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

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 jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (zwana dalej u.p.s.) stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w par.56, ust. 4, w przypadkach przewidzianych w par.50 i par.56 ust. 1-3 , jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w par.50 lub par.56 ust. 1-3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w par.56 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w par.56 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

par. 6

1. Przepis par.5, ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej u.s.m.). Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

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 nabycia oraz ustania członkostwa a także nr PESEL.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

par. 8

1. Dla osób nie posiadających spółdzielczych tytułów prawnych do lokali , 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, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy się ubiega a także nr PESEL. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje 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 - skreślono

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, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów 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 skrzytek 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) - wykreślono
- 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,
- 15a) nie dokonywać nieuprawnionej ingerencji w instalacje wewnętrzne budynku,
- 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, 15 i 15a niniejszego paragrafu.

ROZDZIAŁ III WPISOWE I UDZIAŁ

par. 12 - skreślono

ROZDZIAŁ IV USTANIE CZŁONKOSTWA

par. 13

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

par. 14

Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w par. 81-81a. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108 b u.p.s. dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

par. 15

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

par. 16 - skreślono

par. 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

par. 18 - skreślono

ROZDZIAŁ V POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

par. 19

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

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 wewnątrzspółdzielczym.
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 wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się 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” uchwale.
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 obowiązującego w 2020 roku, z wyjątkiem przewodniczącego Rady, który otrzymuje 100% tego wynagrodzenia oraz przewodniczących Komisji, którzy otrzymują 25% tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie będzie corocznie, od dnia 01 lutego waloryzowane o stopę wzrostu wynagrodzeń pracowników Spółdzielni w danym roku.
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 albo przez pełnomocnika.
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. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Listę pełnomocnictw należy odczytać po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16.09. 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
9. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

10. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
11. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
12. Głosowanie w trybie określonym w § 9–11 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu spółdzielni.
13. Rozwiązania, o których mowa w § 9–12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322, 374 i 567).

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. Wnioskujący 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.
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.

par. 26

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera ostatnio wybrany przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny ostatnio wybrany 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) wykreślony.

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-skrutacyjnym 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 protokole 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 ostatnie 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, nieregulowane w statucie, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyduje 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 trwa 3 lata
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 upływem 3 lat od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
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 zatwierdzania 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 zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

par. 44

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

par. 45

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, szczególnie 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 osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. 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.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z2017r. poz.79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt1 i3 tej ustawy.

par. 47 - skreślono

par. 48

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby wyżej wymienionej 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 wiążącej 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. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w par. 120, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.”.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

par. 53

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło to prawo do lokalu, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w par.120.

par. 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

par. 55 - skreślono

par. 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w par.52-54, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.”,
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, które miały wspólnie z nią zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1- 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w par.120.
5. Osoba, o której mowa wyżej, staje się stroną umowy o budowę lokalu.
6. Przepisów niniejszego paragrafu nie stosuje się do lokali mieszkalnych w domu specjalnego przeznaczenia dla osób niepełnosprawnych lub osób starszych, położonego w Rawiczu przy ul. Kopernika 2, zwanego Domem Seniora.

par. 57 [wygaśnięcie prawa]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem par. 56 i par.57 ust.12, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w dwóch tytułach prasy lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w ust.12,
 - 2) osoba, o której mowa w par.56 ust.1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu, od osoby obejmującej lokal. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również:
 - 1) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na lokal,
 - 2) kwoty zaległych opłat o których mowa w par.120,
 - 3) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - 4) koszty ogłoszeń prasowych o przetargu na lokal.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.
6. Przepisów ust.5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego o którym mowa w ustawie z 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki o których mowa w art. 30 ust.1 pkt 1 i 3 w/w ustawy.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu albo wyższej, ustanowionej w drodze przetargu na zbycie lokatorskiego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat i koszty o których mowa w ust.3.
10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
12. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

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.

par. 58a [lokatorskie prawo a likwidacja spółdzielni]

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

roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

par. 58b [roszczenie o ponowne ustalenie prawa]

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat o których mowa w par.120, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.”

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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem par.5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

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 61 -71 mają odpowiednie zastosowanie do spółdzielczych własnościowych praw do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych.

Odrębna własność lokalu

par. 73

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

par. 74

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w par.73, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności wymaga formy aktu notarialnego.

par. 75

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w par.73 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w par.73 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali

tych warunków umowy określonych w par.73 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

par. 76

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w par.73 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2-ch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji, możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w par.73 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

par. 77

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz z 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

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem par. 5-11.

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 wykacza 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

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała o której mowa w ust.1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym Spółdzielni, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w par.81b, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

par. 81a

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06. 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się ustawę o której mowa w ust 1. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24.06. 1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy par.81.”

par. 81b

1. W zakresie nieuregulowanym w statucie i ustawie o s.m. stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem par. 81 i 81a. Przepisów ustawy o własności lokali, dotyczących zarządu nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, par.81 i par.81a. Do podjęcia uchwały o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w danej nieruchomości.

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. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się do nowych inwestycji mieszkaniowo-garażowych w tym hal garażowych, realizowanych w celu zbycia ich własności, na których umowy o budowę zawierane są w kolejności zgłoszeń potencjalnych nabywców.

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 przestąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1-2, członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Przepisów ust. 1-3 nie stosuje się do nowych inwestycji mieszkaniowo-garażowych w tym hal garażowych, realizowanych w celu zbycia ich własności, na których umowy o budowę zawierane są w kolejności zgłoszeń potencjalnych nabywców.

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 jednorodzinne) 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 WNOŠZENIA 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 Nadzorczą 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. Osoba ubiegająca 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, osoba o której mowa w ust.1, uczestniczy 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, osoba zainteresowana 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

Osoba uzyskująca 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, osoba z którą 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 - skreślono

par. 99 - skreślono

par. 100 - skreślono

par. 101 – skreślono

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) wykreślono.
 - 5) wykreślono.
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 nie członka, 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 nie członka 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 nie członkowi 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 Nadzorcza.

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 przeznaczają 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 Nadzorcza 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 Nadzorcza.
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. Nie członkowie 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, zwiększa 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 zależnych od Spółdzielni, zawiadamia ona członków, nie członków i właścicieli, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego a o zmianie opłat niezależnych od Spółdzielni, zawiadamia ona w/w osoby co najmniej na 14 dni naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
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. skreślono

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 (właścicieli 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.

5. 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 trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

6. 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.

7. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

par. 126 [remonty i modernizacje]

1. Finansowanie remontów oraz napraw określonych w par. 124 jest realizowane zbiorczo z funduszu remontowego nieruchomości mieszkaniowych, na podstawie planu finansowo-gospodarczego uchwalanego przez Radę Nadzorczą, uwzględniającego w szczególności:
 - 1) naliczane opłaty na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 2) pożytki z nieruchomości wspólnej,
 - 3) pożytki oraz inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) kredyty zaciągnięte na potrzeby nieruchomości mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. 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.
4. 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 jednolity statutu został przyjęty przez I-V Części Walnego Zgromadzenia Rawickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rawiczu w dniach : 28,29,30 czerwca 05,06 lipca 2021 r. Uchwałą nr 5/21.

Sekretarz V Części
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący V Części
Walnego Zgromadzenia

.....

STATUT RSM

Spis treści:

Rozdział I

Nazwa, siedziba i przedmiot działalności1

Rozdział II

Członkowie, ich prawa i obowiązki2

Rozdział III

Wpisowe i udział6

Rozdział IV

Ustanie członkostwa6

Rozdział V

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze7

Rozdział VI

Organy Spółdzielni 7

Walne zgromadzenie8

Rada Nadzorcza14

Zarząd18

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu19

Rozdział VII

Tytuły prawne do lokali20

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego21

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego27

Odrębna własność lokalu29

Najem lokalu33

Rozdział VIII

Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków33

Ustalenie kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych 33

Ustalenie kolejności zaspokajania potrzeb garażowych.....34

Zamiana lokali35

Rozdział IX

Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczanie

w razie wygaśnięcia prawa do lokalu35

Zasady ogólne35

Wkłady mieszkaniowe37

Wkłady budowlane37

Rozliczanie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu38

Rozdział X

Przekształcanie tytułów prawnych do lokali38

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego39

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu40

Przekształcenie najmu lokali41

Rozdział XI

Gospodarka Spółdzielni42

Zasady ogólne42

Inwestycje mieszkaniowe42

Zarządzanie nieruchomościami (opłaty, naprawy) 43

Rozdział XII

Lustracja48

Rozdział XIII

Łączenie się, podział, likwidacja i upadłość Spółdzielni48

Rozdział XIV

Przepisy końcowe.....48

Przepisy końcowe48