

STATUT

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko-Własnościowej

„ R A Z E M „

TEKST JEDNOLITY: STAN NA DZIEŃ 9 CZERWCA 2026 ROKU

Spis treści

<u>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</u>	3
<u>II. CZŁONKOSTWO SPÓŁDZIELNI</u>	4
<u>A. PRZEPISY OGÓLNE</u>	4
<u>B. PRZYJĘCIE W POCZET CZŁONKÓW</u>	4
<u>C. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW</u>	5
<u>D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</u>	8
<u>E. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY</u>	8
<u>F. USTANIE CZŁONKOSTWA</u>	10
<u>G. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU, SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA</u>	12
<u>III. LOKALE</u>	15
<u>A. UŻYWANIE LOKALI</u>	15
<u>B. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI</u>	15
<u>C. ZAMIANA MIESZKAŃ</u>	17
<u>D. NAJEM LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH</u>	18
<u>IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI</u>	18
<u>A. WALNE ZGROMADZENIE</u>	18
<u>B. RADA NADZORCZA</u>	21
<u>C. ZARZĄD</u>	23
<u>D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ</u>	24
<u>E. UPRAWNIENIA CZŁONKÓW W RAMACH POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKÓW</u>	25
<u>V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</u>	26
<u>VI. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI</u>	28
<u>VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</u>	29

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa "Razem", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie: ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r., (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.). i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Poznań.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Poznania i woj. Wielkopolskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, organizacji gospodarczych i społecznych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, poprzez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie zasobami lokalowymi Spółdzielni.
2. Przedmiotem działania Spółdzielni jest:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - b) (skreślono)
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - e) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
 - f) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

II. CZŁONKOSTWO SPÓŁDZIELNI

A. PRZEPISY OGÓLNE

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
 - 1) Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczona zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywa własności”.
 - 2) 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.
 - 3) 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Pisma wysyłane listem poleconym do członków, właścicieli lokali kierowane przez organy Spółdzielni zwrócone na skutek nieodebrania w terminie, niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź z powodu odmowy ich przyjęcia mają moc prawną doręczenia.
5. Członkowie Spółdzielni lub właściciele wyodrębnionych lokali mogą wyrazić pisemną zgodę na doręczanie im przez Spółdzielnię pism i zawiadomień w następujący sposób:
 - a) przez umieszczenie pisma Spółdzielni w zindywidualizowanej i oznaczonej skrzynce pocztowej,
 - b) pocztą elektroniczną.W takim przypadku doręczenia w sposób opisany w pkt a i b mają moc prawną doręczenia tak jak doręczenia listem poleconym.
6. Oprócz doręczenia w trybie opisanym w ust. 5, Spółdzielnia każdorazowo wywiesza na klatkach schodowych informacje doręczane wszystkim lokatorom danego budynku.

B. PRZYJĘCIE W POCZET CZŁONKÓW

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni - w przypadku posiadania prawa odrębnej własności do lokalu - jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być – pod rygorem nieważności - złożona przez przystępującego w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko przystępującego, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy, w poczet członków przyjmuje Rada Nadzorcza. Przyjęcie potwierdza na deklaracji podpisem dwóch członków Rady z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale zainteresowany zawiadamiany jest pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
5. (skreślono)
6. (skreślono)
7. (skreślono)
8. (skreślono)
9. (skreślono)

C. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 2) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 4) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością
 - 5) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, sprawozdaniami rocznymi i protokołami lustracji oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 10) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
 - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w niniejszym statucie,
 - 13) prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności określonej w §4 pkt 1 statutu,
 - 14) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) 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) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
4. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 30. ust. 1.
5. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 3 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 3 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 4 pkt 1)-3) powyżej.
8. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali na podstawie umowy, o której mowa w ust. 3 powyżej, ponoszą w całości członkowie Spółdzielni ubiegający się o przeniesienie własności lokalu, bez względu czy w wyniku tych prac nastąpi przeniesienie własności na rzecz członka, czy też w dalszej fazie postępowania członek cofnie, czy też uchyli się skutecznie od oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności lokalu.

9. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu osoby zainteresowanej.
10. Spółdzielnia zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie określonym w ust. 4, pod warunkiem uregulowania przez członka wszystkich kosztów i opłat związanych ze zmianą tytułu prawnego do lokalu.

§ 8

1. Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu i opartych na nim regulaminów,
- 2) (skreślono)
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie swoich danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka lub w rejestrze członków,
- 6) wskazać Spółdzielni osobę do kontaktu wraz z danymi teleadresowymi i uaktualniać te dane,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, konserwacji, przeglądu okresowego, przeglądu doraźnego lub usunięcia awarii, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót lub przeglądu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 10) informować Zarząd o każdorazowej zmianie ilości osób mieszkających w lokalu powyżej jednego miesiąca,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu na wykonanie prac modernizacyjnych wewnątrz lokalu, mających związek ze stanem konstrukcyjno-technicznym budynku,
- 12) odnowić zdawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty naprawy lub wymiany zużytych urządzeń lokalu,
- 13) nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkającym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,
- 14) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 15) osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 16) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat na rzecz spółdzielni, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej, po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3

oddanych głosów może wystąpić do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu lub własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

3. Członkowie Spółdzielni, z którymi została zawarta umowa o budowę lokalu, i którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w szczególności z tytułu spłaty kredytu.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, przy czym odmowę załatwienia wniosku Zarząd uzasadnia pisemnie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Rada Nadzorcza i Zarząd może uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające wpływ na treść podjętej decyzji. Od decyzji tych przysługuje odwołanie na zasadach ogólnych.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 2 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. W przypadku, gdy wykonanie uprawnień lub obowiązków określonych przepisach niniejszego paragrafu w terminach w nim wskazanych jest niemożliwe z powodu wystąpienia okoliczności siły wyższej, termin wskazany w przepisach niniejszego paragrafu zawiesza się w dacie wystąpienia okoliczności siły wyższej, zaś jego bieg wznowiony zostaje w dacie ustąpienia tej okoliczności. „Siła wyższa” oznacza każde zdarzenie uniemożliwiające wykonanie zobowiązania lub uprawnienia, pozostające poza kontrolą stron, którego nie można było przewidzieć i któremu nie można było zapobiec, w tym między innymi: działanie sił przyrody, stan wyjątkowy, stan wojenny, nowe ustawodawstwo lub decyzje administracyjne, awarie techniczne mające wpływ na wykonanie praw lub obowiązków, epidemie i pandemie oraz wprowadzone w związku z nimi ograniczenia i/lub wszelkie inne zdarzenia podobnej natury, jeżeli zaistnienie takich zdarzeń uniemożliwi którejkolwiek ze stron należyte wykonanie swoich praw lub obowiązków.

E. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

§ 10

1. (skreślono)
2. (skreślono)
3. (skreślono)
4. Wpisowe uiszczone przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 roku na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów prawa nie podlega zwrotowi.
5. (skreślono)
6. (skreślono)
7. Zwrot udziałów wniesionych w oparciu o uprzednio obowiązujące przepisy prawa następuje równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
8. (skreślono)
9. Roszczenia o wypłatę udziałów – w przypadku ich wniesienia w oparciu o uprzednio obowiązujące przepisy prawa - oraz z tytułu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 11

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, jaką powinna wnieść do Spółdzielni osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. (skreślono)
3. (skreślono)
4. Wkładem budowlanym jest kwota, jaką powinna wnieść do Spółdzielni osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu - 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, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego, terminów i wysokości wpłacania zaliczek na wkład budowlany oraz wpłat pozostałej części wkładu budowlanego, określa Zarząd w umowie o budowę lokalu, w oparciu o regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
6. Jeżeli w trakcie realizacji inwestycji powstanie konieczność wprowadzenia korekty ustalonych zaliczek z powodu wzrostu kosztów budowy lub błędnych wyliczeń spółdzielni w umowie o budowę lokalu, spółdzielnia ma prawo wypowiedzieć dotychczasowe terminy i wysokość ustalonych rat wpłat osoby, z którą umowa została zawarta.
7. W odniesieniu do mieszkań zasiedlonych przed 31.12.1992 roku w razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całości wkładu budowlanego, wszystkie pozostałe do spłacenia raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie powyższe nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością majątkową również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka.

§ 12

1. Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu może ją wypowiedzieć bez wskazania przyczyny wypowiedzenia.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, z którą umowa została zawarta lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie wniósł należnego, zgodnie z umową o budowę lokalu, wkładu budowlanego, a w związku z tym dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 13

1. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
2. Koszty budowy, wkłady mieszkaniowe i budowlane, ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie - w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, podlegający waloryzacji w trakcie realizacji inwestycji,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego, ustaleniu wszystkich poniesionych kosztów budowy oraz po końcowym rozliczeniu z bankiem finansującym zadanie inwestycyjne.
3. Przy określaniu kwoty wkładu mieszkaniowego i budowlanego stosuje się warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których było realizowane finansowanie kosztów budowy mieszkania.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 14

Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty są podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów i doręczane członkom lub innym uprawnionym osobom w formie pisemnej.

§ 15 (skreślono)

F. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) (skreślono)
- 2) (skreślono)
- 3) wykreślenia członka z powodu:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku wykreślenia jej z rejestru;
- 5) utraty członkostwa na skutek uchwały większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej - podjętej w trybie przepisów art. 241 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 6) utraty członkostwa w związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości -po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu.

2. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt. 5) lub 6), niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

3. W przypadku określonym przepisami § 16 ust. 1 pkt 6), Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

§ 17

(skreślono)

§ 18

(skreślono)

§ 19

(skreślono)

§ 20

(skreślono)

§ 21

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia zgonu, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

G. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU, SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 22

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie. Gdy prawo to przysługuje obojgu małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli osoba korzystająca z lokalu w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się niewłaściwie czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 30 ust. 1 za okres przekraczający co najmniej 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec jednego albo obojga małżonków. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w [§30 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. (skreślono)
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się prawomocne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na swojej stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni i przez publikację ogłoszenia w co najmniej jednej gazecie o zasięgu lokalnym. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
8. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w ust. 6 jest opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 7.
9. 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 § 22 [ust. 10](#);
 - 2) osoba, o której mowa w § 22 ust. 11, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym 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.

11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 22 ust. 2, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

§ 23

1. Członek obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym.
2. W przypadku ulepszenia lokalu lub zamontowania elementów dodatkowego wyposażenia przez członka posiadającego na to uprzednią zgodę Zarządu, Spółdzielnia odbierając zdawany lokal może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez członka i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu, a według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 24

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 30 ust. 1 Statutu.
3. (skreślono)
4. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
5. (skreślono).
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub na podstawie § 22 ust. 1, 2 lub 3 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
7. Postanowienia § 24 ust. 4 Statutu nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
8. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
9. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 8, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

10. Osoba bliska, o której mowa w ust. 8 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
11. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. § 22 ust. 7 i 8 statutu.
12. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 8 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 25

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka dokonywane są zgodnie z regulaminem rozliczeń uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

§ 26

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - równocześnie ze zwrotem wkładu;
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Roszczenie osoby uprawnionej o wypłatę kwoty opisanych w ust. 1 staje się wymagalne z upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i wydania go spółdzielni.

§ 26¹

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

III. LOKALE

A. UŻYWANIE LOKALI

§ 27

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 28

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 29

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 określa ponadto zasady rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu w przypadku jego zwolnienia.

B. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 30

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat, przy czym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni ponoszą członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się w tej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, przy czym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni ponoszą osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali znajdujących się w tej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu.
3. Właściciele lokali będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez

uiszczanie opłat, przy czym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni ponoszą właściciele lokali znajdujących się w tej nieruchomości, będący członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1-2 niniejszego paragrafu

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone powyżej
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, w szczególności zaś są zobowiązani do uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem wyłącznie nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący ich własność.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, natomiast w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
14. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

15. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
16. Z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni w przypadkach, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt. 5) lub 6) Statutu, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3, 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.

§ 31

1. Wysokość opłat ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie prognozy kosztów utrzymania i remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 2 pkt g, a przychodami z opłat, o których mowa w §30 ust. 1-3 i 5 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 32

Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego obowiązane są uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 33

Członek ani inna osoba obowiązana do wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu nie może potrącać żadnych swoich należności od spółdzielni z opłatami za używanie lokalu.

C. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 34

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.

§ 35

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 36

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

D. NAJEM LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH

§ 37

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera Zarząd Spółdzielni, w oparciu o postanowienia regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń znajdujących się w nim. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 38

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd.
2. W zakresie określonym w statucie mieszkańcy poszczególnych budynków mają prawo współdecydowania bądź wyrażania opinii.

A. WALNE Zgromadzenie

§ 39

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być wyłącznie:
 - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających z nim faktycznie we wspólnym pożyciu;

- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek Spółdzielni.
5. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej należy dołączyć oświadczenie takiej osoby, że spełnia ona wymóg osoby bliskiej, z klauzulą: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Pełnomocnictwo wraz z oświadczeniem należy doręczyć spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.
6. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu nad wyborem lub odwołaniem członków Rady Nadzorczej albo Zarządu
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne i ma zdolność podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych osób (quorum).
10. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał wynikających z wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w wymienionych wyżej sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) określanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania i występowania z organizacji gospodarczych,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. W przypadku niemożności zwołania Walnego Zgromadzenia oraz wykonania związanych z tym obowiązków w terminach wskazanych w niniejszym paragrafie z powodu wystąpienia okoliczności siły wyższej, Zarząd zwoła Walne Zgromadzenie w terminie 30 dni od daty ustąpienia okoliczności siły wyższej, o ile powszechnie obowiązujące przepis prawa nie będą stanowiły inaczej. „Siła wyższa” oznacza każde zdarzenie uniemożliwiające zwołanie Walnego Zgromadzenia, pozostające poza kontrolą spółdzielni lub jej członków, którego nie można było przewidzieć i któremu nie można było zapobiec, w tym między innymi działanie sił przyrody, stan wyjątkowy, stan wojenny, nowe ustawodawstwo lub decyzje administracyjne, awarie techniczne mające wpływ na wykonanie praw i obowiązków, epidemie i pandemie oraz wprowadzone w związku z nimi ograniczenia i/lub wszelkie inne zdarzenia podobnej natury, jeżeli zaistnienie takich zdarzeń uniemożliwi wykonanie obowiązków i uprawnień opisanych w niniejszym paragrafie.

§ 42

1. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza są pisemnie zawiadamiani o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej 14 dni przed terminem tego Walnego Zgromadzenia.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 43

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

2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
3. Głosowanie w przedmiocie wyboru i odwołania członków organów spółdzielni jest tajne. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne także w innych sprawach.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Pisemne uzasadnienie odwołania w imieniu Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący oraz sekretarz zebrania.
5. Brak wymogu kworum dotyczy również uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§ 44

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu przez członka spółdzielni lub zarząd.
3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

B. Rada Nadzorcza

§ 45

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni, na okres trzech lat, przy czym kadencja Rady Nadzorczej upływa w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Z zastrzeżeniem ostatniego zdania niniejszego ustępu Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują dietę za udział w jej pracach tytułem zwrotu kosztów z tym związanych. Dieta wypłacana jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość diety jest ustalana na kolejny rok kalendarzowy odrębną uchwałą Walnego Zgromadzenia Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lokatorsko-Własnościowej „Razem” w Poznaniu. Członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z prawa do diety, o której mowa powyżej, składając odpowiednie oświadczenie Zarządowi.

5. W skład rady nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

§ 47

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. W przypadku niemożności dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej z powodu braku możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia na skutek okoliczności siły wyższej, kadencja dotychczasowej Rady Nadzorczej ulega przedłużeniu do czasu odbycia Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru członków Nowej Rady Nadzorczej. „Siła wyższa” oznacza każde zdarzenie uniemożliwiające zwołanie Walnego Zgromadzenia, pozostające poza kontrolą spółdzielni lub jej członków, którego nie można było przewidzieć i któremu nie można było zapobiec, w tym między innymi działanie sił przyrody, stan wyjątkowy, stan wojenny, nowe ustawodawstwo lub decyzje administracyjne, awarie techniczne mające wpływ na wykonanie praw i obowiązków, epidemie i pandemie oraz wprowadzone w związku z nimi ograniczenia i/lub wszelkie inne zdarzenia podobnej natury, jeżeli zaistnienie takich zdarzeń uniemożliwi wykonanie obowiązków i uprawnień opisanych w niniejszym paragrafie.

§ 48

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) śmierci.
2. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, Walne Zgromadzenie może powołać na jego miejsce do końca upływu jego kadencji nowego członka.

§ 49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 2) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1) kontrolę bieżącej działalności Zarządu,
 - 2) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz dokonanie wyboru biegłego rewidenta,
 - 3) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych,
 - 4) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
 - 5) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania i występowania z organizacji społecznych,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 9) 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 upoważnionych przez Radę Nadzorczą jej członków,
 - 10) uchwalanie regulaminu zasad rozliczania inwestycji,
 - 11) uchwalanie regulaminu funduszu remontowego,
 - 12) uchwalanie regulaminu porządkowego,
 - 13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale
 - 14) uchwalanie regulaminu napraw,
 - 15) uchwalanie regulaminu funduszu udziałowego, zasobowego, wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 16) uchwalanie regulaminu windykacji,
 - 17) uchwalanie regulaminu najmu,
 - 18) uchwalanie regulaminu zamiany mieszkań,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 21) zwoływanie nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń,
 - 22) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, a w przypadku Zarządu jednoosobowego podejmowanie wszelkich decyzji w sprawach członkowskich,
 - 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 25) wyrażanie opinii w związku z zatrudnianiem głównego księgowego.
2. Rada Nadzorcza może uchylać także inne regulaminy, stosownie do potrzeb spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 50

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i zaproszeni goście.

§ 51

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

C. Zarząd

§ 52

1. Zarząd składa się z 1 - 3 członków. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów posiadających umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni lub doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami.
2. W przypadku gdy Zarząd jest jednoosobowy, czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa dokonuje Rada Nadzorcza jako organ pierwszej instancji.
3. Wybór oraz odwołanie członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym.
4. W skład Zarządu mogą wchodzić osoby nie będące członkami Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do postanowień kodeksu pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik - osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się przez umieszczenie pod nazwą Spółdzielni podpisów przez osoby upoważnione.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu bądź też jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 56

1. Zarząd może 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, której udzielono pełnomocnictw określonych w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw zastrzeżonych dla Zarządu.

D. Przepisy wspólne dla zarządu i rady nadzorczej

§ 57

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności 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.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt 3 powyżej Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W przypadku, o którym mowa w pkt 3 i 4 powyżej, Rada Nadzorcza składa niezwłocznie do Zarządu wnioski o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni punktu dotyczącego odwołania członka Rady Nadzorczej zawieszonego w pełnieniu czynności.
6. W skład Rady 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.
7. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

E. uprawnienia członków w ramach poszczególnych budynków

§ 58

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, współwłaścicielem lub użytkownikiem

wieczystym, zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości. Warunek ten stosuje się również do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby danej nieruchomości.

2. Większość opisana w pkt 1 oznacza bezwzględną większość głosów „za” wszystkich członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu w danym budynku.
3. Jeżeli Spółdzielnia planuje zakup gruntu, którego jest użytkownikiem wieczystym, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, zawarcie umowy wymaga pisemnej zgody wszystkich tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami.

§ 59

1. Opłaty w każdym budynku ustalane są wg kosztów gospodarki mieszkaniowej danego budynku.
2. Stawki odpisu na fundusz remontowy w poszczególnych budynkach mogą być zróżnicowane.
3. Wysokość zaliczki na koszty utrzymania i zarządzania nieruchomością wspólną oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza dla każdego budynku.
4. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan gospodarczy, finansowy i remontowy dla całej Spółdzielni z rozbiem na poszczególne budynki, na podstawie projektu przygotowanego przez Zarząd.

§ 60

1. Zarząd konsultuje roczne plany remontowe z mieszkańcami poszczególnych budynków. W tym celu Zarząd organizuje zebrania osób uprawnionych do lokali w poszczególnych budynkach nie później niż do końca listopada każdego roku. Spotkania są protokołowane.
2. W zebraniach, o których mowa w pkt. 1 mogą uczestniczyć jako pełnomocnicy osób uprawnionych: małżonkowie, pełnoletni wstępn i zstępni oraz osoby pozostające we wspólnym pożyciu, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa załączonego do protokołu zebrania. Jedna osoba nie może ustanowić więcej niż jednego pełnomocnika. Jedna osoba może być pełnomocnikiem więcej niż jednego uprawnionego.
3. Zarząd organizuje zebrania osób uprawnionych do lokali w poszczególnych budynkach także w innych przypadkach przewidzianych w niniejszym statucie, w którym niezbędne jest zasięgnięcie opinii lub wyrażenie zgody przez mieszkańców poszczególnych budynków.
4. Decyzje osób uprawnionych mogą być także podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, a także w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.
5. Jeżeli niniejszy statut nie stanowi inaczej, decyzje zapadają bezwzględną większością głosów osób uprawnionych, z tym że na każdą osobę uprawnioną przypada jeden głos.
6. O treści decyzji podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie, Zarząd zawiadamia osoby uprawnione na piśmie.
7. Szczegółowy tryb zwoływania zebrań, głosowania, zawiadamiania o treści decyzji oraz możliwości zarządzenia pisemnego głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. Uchwałę o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3 oddanych głosów.
2. Uchwałę o udzieleniu zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3 oddanych głosów.
3. Uchwałę o udzieleniu zgody na zbycie lokalu powstałego w sposób opisany w pkt. 2 podejmuje Walne Zgromadzenie po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3 oddanych głosów.
4. Uchwałę o udzieleniu zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej podejmuje Walne Zgromadzenie. Zmiana ta dokonywana jest w trybie ustawy o własności lokali.
5. Decyzję w przedmiocie wyrażenia zgody na połączenie dwóch lub więcej lokali w jedną nieruchomość lub podział lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody wszystkich osób uprawnionych do lokali w danym budynku wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.
6. Uchwałę o wyrażaniu zgody na dokonanie podziału nieruchomości wspólnej podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3 oddanych głosów
7. Uchwałę w przedmiocie ustalenia, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych lokali, jak i do wspólnego użytku co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu stanowiska osób uprawnionych do lokali w danym budynku, wyrażonego większością 2/3 oddanych głosów.
8. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 62

1. Dochody z najmu lokali i innego mienia spółdzielni przeznaczane są na zasilenie funduszu remontowego budynku, którego dotyczą.
2. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.
3. W przypadku powstania wspólnot mieszkaniowych w rozumieniu odrębnych przepisów, gospodarka Spółdzielni ulega modyfikacji.

§ 63

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy.
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.

2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 64

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) zwiększenie ogólnego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz rezerwowy,
 - 5) działalność społeczno-kulturalną i oświatową.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu, straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z funduszu rezerwowego,
 - 4) z funduszu remontowego.
3. Strata poniesiona w roku podatkowym może zostać pokryta przez Spółdzielnię z zysków kolejnych lat podatkowych – na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 65

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
3. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Rada Nadzorcza może zlecić badanie rocznego sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości przez uprawnione do tego podmioty.

§ 66

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - 1) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
 - a) spółdzielcze,
 - b) społeczne,
 - 2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.
3. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 dokonuje się w gotówce po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

VI. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 67

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działania albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być także przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 68

1. W sprawach nie unormowanych w treści postanowień niniejszego statutu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami) w szczególności odnośnie:
 - 1) łączenia i podziału spółdzielni,
 - 2) likwidacji spółdzielni,
 - 3) upadłości spółdzielni.oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) W szczególności odnośnie zasad i trybu przekształceń praw do lokali.