

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
PRZY UL. HARCERSKIEJ 2 A
W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM

Ostrów Wlkp. dnia 15 maja 2008 roku

<i>Spis treści</i>	2
1. <i>Część ogólna</i>	3
<i>Dział I Przepisy wstępne</i>	3
<i>Dział II Członkowie</i>	4
<i>Rozdział I Prawa i obowiązki członków</i>	4
<i>Rozdział II Wpisowe i udziały</i>	9
<i>Dział III Organy Spółdzielni</i>	9
<i>Rozdział I Walne Zgromadzenie członków</i>	9
<i>Rozdział II Rada Nadzorcza</i>	12
<i>Rozdział III Zarząd</i>	13
<i>Dział IV Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</i>	13
2. <i>Część szczegółowa</i>	14
<i>Dział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i>	14
<i>Dział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	20
<i>Dział III Prawo odrębnej własności</i>	23
<i>Dział IV Wynajem i sprzedaż lokali</i>	25
<i>Dział V Gospodarka Spółdzielni</i>	26
<i>Dział VI Używanie lokali i opłaty</i>	27
<i>Dział VII Wkłady członkowskie</i>	28
<i>Rozdział I Wkłady mieszkaniowe</i>	28
<i>Rozdział II Wkłady budowlane</i>	29
<i>Dział VIII Skutki ustania członkostwa</i>	30
3. <i>Część – Postanowienia końcowe</i>	30

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ostrów Wielkopolski ul. Harcerska 2a.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Podstawą działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. (Ustawa z 15.12.2000 r z późniejszymi zmianami)
Ponadto przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1 Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (PKD-4521 A)
 - 2.2 Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD-7011 Z)
 - 2.3 Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD-7012 Z)
 - 2.4 Wynajem nieruchomości na własny rachunek (PKD-7020 Z)
 - 2.5 Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (PKD-7032 A)
 - 2.6 Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (PKD-7032 B)
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w pkt. od 2.1 do 2.6 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele wymienione w Statucie.
4. Spółdzielnia może przystąpić do programu uwłaszczeniowego miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała ona zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni a w Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu w tym do garażu lub do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu
 - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
5. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 5.1. Małżonek jest członkiem Spółdzielni.
 - 5.2. Spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa.
 - 5.3. Przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom.
 - 5.4. Jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonano czynności określonych statutem.
 - 5.5. Nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
 - 5.6. Ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu.
 - 5.7. Oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią :
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - prawa odrębnej własności lokalu
 - 5.8. Przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:

- 6.1. Oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - odrębnej własności lokalu
- 6.2. Nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 14 oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 ust.1 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 6.

Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
2. Zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków.
4. Żądania w formie pisemnej w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
5. Do przeglądania protokołu obrad z Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Członek ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
7. Do przeglądania rejestru członków spółdzielni.
8. Zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, jeżeli naraża to jego interesy osobiste.
9. Do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w terminach określonych w statucie.
10. Do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
11. Do odpłatnego korzystania z usług spółdzielni.

12. Prawo do zamiany lokalu:

12.1. Spółdzielnia na wniosek członka 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.

12.2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach : - zamiana cywilna
- zamiana spółdzielcza

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinne) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

12.3. Zamiana spółdzielcza, 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.

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni jeśli spełniają wymogi statutu.

12.4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 7.

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
2. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni
3. w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, odsetki ustawowe, umowne i od należności państwowych, przedsięwzięć termomodernizacyjnych, budżetowe oraz należności wynikające z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych" (Uz.U. Nr 4, poz.27 z 2001 r.), zgodnie z § 68 i § 33 statutu.
4. uiszczać terminowo wymagane należności,
5. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

8. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
9. uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu na cele niemieszkalne
10. na żądanie spółdzielni, upoważnionym pracownikom posiadającym identyfikatory zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
11. pokryć wydatki związane z podziałem nieruchomości oznaczonej zgodnie z art. 42 ustawy z dn. 15.12.2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”, gdy podział następuje na żądanie członków oraz pokryć wydatki związane z pomiarem lokali przeprowadzonych na żądanie członków
12. pokryć wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z art. 4 Ustawy z 15.12.2000 „O Spółdzielniach Mieszkaniowych” – z późniejszymi zmianami.

§ 8.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wypowiedzenia członkostwa,
 - 1.2. wykluczenia członka,
 - 1.3. wykreślenia członka,
 - 1.4. skreślenia członka

§ 9.

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia,

§ 10.

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 - 2.1. umyślnie szkodzi spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 2.2. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 2.3. uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża spółdzielnię na szkodę,
- 2.4. uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec spółdzielni, w szczególności zalega długotrwale z zapłatą należności wynikających z § 7 pkt 3,
- 2.5. umyślnie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 11.

1. Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych może być wykreślony z rejestru spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 2.1. nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
 - 2.2. posiada więcej niż jedno mieszkanie o statusie lokatorskim i nie zlikwidował na wezwanie spółdzielni stanu sprzecznego z przepisami.

§ 12.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia, wykreślenia i skreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, i zawierać informacje o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej, o terminie należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręczenia członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez członka przesyłki ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego z wyłączeniem zasadności zmiany wysokości opłat związanych z eksploatacją nieruchomości, które to może dochodzić bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 13.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY.

§ 14.

1. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ najniższego wynagrodzenia, a udział $\frac{1}{2}$ najniższego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002 r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - 2.1 członek ubiegający się o lokal mieszkalny - 1 udział,
 - 2.2 członek ubiegający się o garaż – 1 udział
 - 2.3 członek ubiegający się o lokal użytkowy - 2 udziałyUdziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka wg zasad określonych w Statucie.

DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 15

1. Organami spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie Członków
 2. Rada Nadzorcza,
 3. Zarząd,

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW.

§ 16.

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą uprawnienia opisane w art. 38 § 1 Ustawy z dnia 16.09.1982 r, Prawo Spółdzielcze.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków także na żądanie:
 - 2.1. Rady Nadzorczej,
 - 2.2 co najmniej 1/5 ogółu członków spółdzielniWalne Zgromadzenie zwołane na żądanie w / w uprawnionych Zarząd zwołuje w terminie nie przekraczającym 4 tygodni od dnia złożenia pisemnego wniosku
3. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia Członków zażądają umieszczenia w porządku obrad konkretnej sprawy winni wystąpić z tym żądaniem do Zarządu w terminie 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
5. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd zawiadamia ogół członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 17.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 16 ust.5 i 7.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni..
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członków Rady Nadzorczej
 - 3/4 głosów w przypadku likwidacji Spółdzielni
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania ich członków. Na żądanie 1/5 członków obecnych na

Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 18.

1. Walne Zgromadzenie Członków otwiera przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - Dwóch asesorówi przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona:
 - 3.1. 3-osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
 - 3.2. 3-osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu Członków.
 - 3.3. inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego, sekretarza i członka komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu Członków.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje wnioski i projekty uchwał.
9. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
10. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

12. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ. 2. RADA NADZORCZA.

§ 19.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata, nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu odpowiednio: Przewodniczący 1/3, a pozostali członkowie 1/4 minimalnego wynagrodzenia.
4. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia Członków odbytego po 3 latach.
5. Członkowie Spółdzielni nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej jeżeli są dłużnikami Spółdzielni więcej niż jeden miesiąc.
6. 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 Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące etatowymi pracownikami Spółdzielni i osoby wykonujące pracę na umowę zlecenie lub umowę o dzieło na rzecz Spółdzielni.

§ 20.

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce - do końca kadencji - wchodzi członek, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów na ostatnim Walnym Zgromadzeniu wyborczym i wyraża zgodę na pracę w Radzie. Wejście nowego członka do Rady Nadzorczej zostaje potwierdzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Do tego czasu Rada Nadzorcza pracuje w mniejszym składzie jeśli jest on w zakresie od 3 do 5 osób.

§ 21.

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego z pośród ofert, które wpłynęły do Zarządu.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD.

§ 22.

1. Zarząd składa się z trzech osób – Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa, Zastępcę Prezesa i Członka Zarządu.
Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 23.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji administracyjnych, technicznych i finansowych nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów:
 - 2.1. Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni , zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego , lokalu użytkowego lub garażu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności
 - 2.2. Sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności spółdzielni
 - 2.3. Prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2.4. Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
 - 2.5. Zabezpieczenie majątku spółdzielni
 - 2.6. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia
3. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oświadczenie woli składa Prezes Zarządu i osoba upoważniona przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 24.

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały z wyjątkiem § 5 ust.4.
Członkowi przysługuje odwołanie od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej.

2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia Członków.
Od uchwały Rady Nadzorczej przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Członek ma prawo być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać.
4. O terminie Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej 7 dni przed jego zwołaniem.
Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
6. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 i 2 jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 25.

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 24.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

DZIAŁ. I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.

§ 26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego

§ 27.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 28.

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności.
2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być przeniesione na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 29.

1. Przeniesienie własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - 1.1. spłaty wszelkich długów związanych z przedmiotowym lokalem
 - 1.2. spłaty przypadającej na ten lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a wynikających z umowy o budowę lokalu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami i innymi związanymi z tym kosztami.
 - 1.3. wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.
2. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe (np. założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpisów do niej) ponosi członek.
3. Wycenę aktualnej wartości rynkowej lokalu zleca zainteresowany członek.

§ 30.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa określa :
 - 2.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 2.2. zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego , który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 2.3. zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, w tym ich waloryzacji,
 - 2.4. postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy
 - 2.5. zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.

§ 31.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem spółdzielni a Spółdzielnią,
2. Przez umowę o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 7 pkt. 3 Statutu.

§ 32.

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych(umorzeniem części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek.

§ 33.

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo :
 - 1.1.wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
 - 1.2.ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem .
2. Wniesiony wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 34.

Członek któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku modernizacji budynku jest zobowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 35.

Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie wnosi wkład wypłaconego osobie uprawnionej 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.

§ 36.

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy waloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 37.

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

§ 38.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.
W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu do Spółdzielni.
Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

§ 39.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia tego prawa w terminie 1 roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli nie dokona tych czynności, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 40.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
Były członek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1. Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego zachowanie.
Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 41.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 39 i § 40 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1. które miały wspólne z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 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 – o prawie do zawarcia umowy rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącego osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowaną na zasadach określonych w § 42 ust. 2
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 42.

1. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 38 ust. 2.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Wartość ulepszeń wykonanych w lokalu mieszkalnym przez członka za zgodą Spółdzielni podwyższa wysokość wkładu mieszkaniowego, a ulepszenia pozostają w lokalu po jego opuszczeniu.
4. Ulepszenia wykonane przez członka bez zgody Spółdzielni, członek obowiązany jest usunąć w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, a w przypadku zaniechania, ulepszenia zostaną usunięte przez Spółdzielnię, przy czym koszt usunięcia zostanie potrącony ze zwróconego wkładu mieszkaniowego.
5. Spółdzielnia może potrącić z wypłaconego wkładu swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu.

§ 43

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo o zamianę mieszkań.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
 - 1.1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 1.2 jn.
 - 1.2. 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
 - 1.3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 Ustawy
 - 1.4. wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, podlega zmniejszeniu o 50 % wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

DZIAŁ II . SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 45

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni , którzy w dniu wejścia w życie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów – zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali , dla których zostały założone księgi wieczyste , z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Spółdzielnia nie może odmówić wyrażenia takiej zgody bez uzasadnionej przyczyny.

§ 46.

Wkład budowlany podlega waloryzacji do wartości rynkowej lokalu.

§ 47.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§ 48.

Przeniesienie odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka :

1. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
2. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową , a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami ,
3. pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi
4. zlecenia i pokrycia wyceny aktualnej wartości rynkowej lokalu.

§ 49.

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, stosuje się odpowiednio przepisy art. 17¹ ust. 6 Ustawy z dnia 15.12.2000 r.

§ 50.

1. W razie śmierci członka , uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe, o to stwierdzenie nie zostało zakończone, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców , powinni oni , w terminie 1 roku od daty otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 51.

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu a w przypadkach gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Ulepszenia wykonane przez członka bez zgody Spółdzielni, były członek obowiązany jest usunąć w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie, a w przypadku zaniechania, ulepszenia zostaną usunięte przez Spółdzielnię przy czym koszt usunięcia zostanie potrącony ze zwróconego wkładu budowlanego.
3. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 i 2 potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany powyżej nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

DZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI.

§ 52.

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 53.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. Zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie
 - 1.2. Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
 - 1.3. Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 1.4. Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych
 - 1.5. Inne postanowienia o których mowa w statucie.
2. Członek, o którym 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 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.
3. Przepisy ust.1 pkt.1.2 i 1.3 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 54.

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
 - 1.1.wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 1.2.ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 53.

§ 55.

1. Z chwilą podpisywania umowy wymienionej w § 53 powstaje ekspektatywa czyli roszczenie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców oraz zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego.

§ 56.

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego . Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 53.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 53, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Zwrot wpłaconej zaliczki na wkład budowlany następuje w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.
4. Wysokość wpłaconej zaliczki podlega waloryzacji o obowiązujący wskaźnik poziomu inflacji. Zwaloryzowana wartość zaliczki będzie pomniejszona o ewentualne zobowiązania członka wobec Spółdzielni związane z budową lokalu.

§ 57.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 58.

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 59.

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

DZIAŁ IV. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI.

§ 60.

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21.06.2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r, nr.71 poz.733 z późniejszymi zmianami), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

§ 61.

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Szczegółowe zasady wynajmu i sprzedaży lokali określają odpowiednie regulaminy Spółdzielni.

§ 62.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych .
2. Roczne sprawozdanie finansowe , łącznie z rachunkiem wyników, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania członków na którym mogą być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 63.

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, wymienionej w § 60 i § 61 zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 64.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach bezwynikowego rachunku ekonomicznego.

§ 65.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze.
 - 1.1. Fundusz udziałowy
 - 1.2. Fundusz zasobowy
 - 1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 1.4. Fundusz wkładów budowlanych
 - 1.5. Fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe w miarę potrzeby na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ustępie 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 66.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 67.

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności
 - 1.1. Fundusz zasobowy.
 - 1.2. Fundusz udziałowy.
 - 1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.
 - 1.4. Fundusz wkładów budowlanych.

§ 68.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości wg zasad obowiązujących w tym zakresie.

2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusz Spółdzielni.

§ 69.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.

§ 70.

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu lub jego części wymaga zgody Zarządu zgodnie z § 45 ust.6 Statutu. Zarząd może nie wyrazić zgody na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu w przypadku naruszenia praw osób trzecich.
4. Obowiązki właścicieli lokali nie będącymi członkami, a wynikające w pkt 1, 2, 3 § 70, określi Zarząd w umowie.

§ 71.

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust.3.
3. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 7 ust.3 i §12 statutu.
4. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 72.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z

zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 73.

1. Opłaty, o których mowa w §71 i § 72, członek uiszcza co miesiąc do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w § 71 i § 72, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.

DZIAŁ VII. WKŁADY CZŁONKOWSKIE.

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 74.

Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni, kierując się znaną wartością rynkową, stosując odpowiednio dyspozycję art.6 ust.2 i art. 10 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „O Spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz. U. z 2001r. nr 4, poz.27).

§ 75.

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą.
2. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka

zwalniającego mieszkanie, z równowartości, o której mowa w pkt. 1. potrąca się zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.

§ 76.

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 74 i § 75 statutu.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE.

§ 77.

Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość określa każdorazowo Zarząd Spółdzielni, kierując się znaną wartością rynkową, stosując odpowiednią Dyspozycję z art.17³ Ustawy z dnia 15.XII. 2000r. „ O Spółdzielniach Mieszkaniowych” Dz. Ustaw z 2001r. nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami .

§ 78.

Równowartość wkładu budowlanego ustala się poprzez przeliczenie wniesionego wkładu budowlanego stosując odpowiednio dyspozycję art.17¹¹ Ustawy o której jest mowa w §77.

§ 79.

Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez kredytodawcę.

§ 80.

Wkład względnie zaliczkę członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 78 i § 79 statutu.

§ 81.

Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 77 i § 78 statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka na rzecz Spółdzielni.

DZIAŁ VIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.

§ 82.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

§ 83.

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

1. z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu (zgodnie z art.11 Ustawy z 15.XII.2000 r.) i pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni po potrąceniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów wraz z odsetkami;
2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży lokalu przez Spółdzielnię po potrąceniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów wraz z odsetkami ale nie później niż w ciągu 6 miesięcy od opróżnienia lokalu
3. z tytułu udziałów w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia bilansu Spółdzielni.

3. CZĘŚĆ POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 84.

Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 85.

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz innych ustaw.

§ 86.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie.

Ostrów Wlkp. dnia 15 maja 2008r.

Prezes Spółdzielni

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia
