

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WIENIAWA”
64-100 Leszno, Osiedle Wieniawa 46
NIP 697-15-99-561 Regon 416106940

SĄD REJONOWY
Poznań - Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy -
Krajowego Rejestru Sądowego
61-003 Poznań, ul. Chlebowa 4/8
BOI - tel. 61-64-09-000

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej

„WIENIAWA”

Leszno, Os. Wieniawa 46

Leszno, październik 2019 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOSTWO	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
V. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
Walne Zgromadzenie	11
Rada Nadzorcza	13
Zarząd	16
VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	18
VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	19
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	19
Własnościowe prawo do lokalu	24
Odrębna własność lokalu	26
Wynajem lokali	27
VIII. OPŁATY I UŻYTKOWANIE LOKALI	28
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	29



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Art. 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę - Spółdzielnia Mieszkaniowa "WIENIAWA" zwana dalej Spółdzielnią.

Art. 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Leszno i okolice.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

Art. 3

Podstawę prawną działalności Spółdzielni stanowi :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zmianami.
3. Zarejestrowany Statut.

Art. 4

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Art. 5

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek realizowana poprzez :
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub własność jej

- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 - 7) prowadzenie działalności gospodarczej, handlowej i usługowej.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
W ramach tej działalności Spółdzielnia:
- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność,
 - 2) buduje i nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, lokale użytkowe i garaże,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, zarządza majątkiem własnym oraz majątkiem stanowiącym własność jej członków,
 - 4) prowadzi - działalność społeczno-wychowawczą, świetlice, zespoły artystyczne i kółka zainteresowań. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby posiadające własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z tej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią,
 - 5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia,
 - 6) propaguje zasady racjonalnego urządzenia mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi,
 - 7) Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność, w tym gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i innymi podmiotami gospodarczymi oraz osobami fizycznymi. W szczególności może ona tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki, a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych prowadzić działalność gospodarczą, zawierać umowy kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych, a także zawierać umowy z właścicielem nieruchomości w przedmiocie zarządzania i administrowania budynkami mieszkalnymi.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II. CZŁONKOSTWO

Art. 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ,
 - nabycia ekspektatywy własności,
 - zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

- upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 5 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
- której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - której przysługuje własnościowe prawo do lokalu,
 - której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” własności

3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub „ekspektywa” własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

5. Przepis art. 6 pkt. 1 i pkt. 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania

uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Termin ten ustala Zarząd.

7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy zapisobiercy licytanta.

Art. 7

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.

2. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

Art. 8

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

- 1) osobie, która nabyła własnościowe prawo do lokalu lub wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
- 2) osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie aktualnej ustawy, jeśli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że roszczenie powstało w związku z wykluczeniem ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie członka ze Spółdzielni, dotyczą i tej osoby (dot. dzieci),
- 3) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 4) osobie, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się orzeczenia, a osobie tej ugoda lub sąd przyznał prawo do lokalu mieszkalnego;
- 5) nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ich spadkobiercom, zapisobiorcom oraz licytantom.

2. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w p. 4 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobą pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

3. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.



Art. 9

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą: własności.
- Nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z datą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- Jeżeli nabycie nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Art. 10

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie,
- 6) prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu (dokumenty powinny być udostępnione w siedzibie Spółdzielni),
- 7) prawo otrzymania odpłatnie: kopii uchwał, protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii protokołów lustracji, kopii rocznych sprawozdań finansowych, kopii faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi (oprócz faktur i umów dokumenty powinny być dostępne na stronie internetowej Spółdzielni),
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 11) prawo do przydziału mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu lub na zasadzie prawa odrębnej własności w trybie określonym w Statucie,
- 12) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane "ekspektatywą odrębnej własności lokalu",

- 13) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu (dot. mieszkań i garaży),
 - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług oraz ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
2. Prawa i obowiązki członków, wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Art. 11

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.

Ustanie członkostwa

Art. 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :
 - 1) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 2) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 3) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
3. Ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia :
 - 1) właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
 - 2) najemca lokalu zakładowego będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
4. Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych :
 - 1) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały,
 - 2) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu, nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
5. Skreślenie z rejestru członków :
 - 1) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
 - 2) osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

Skreślenia dokonuje Zarząd.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

Art. 13

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich założenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we

wskazanim terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi.
7. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Art. 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni odbywają się w głosowaniu tajnym.
3. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.



Walne Zgromadzenie

Art. 15

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.

Art. 16

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach udzielania absolutorium członkom Zarządu, ✓
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) uchwalanie regulaminów : obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 11) decydowanie o wyodrębnianiu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz uchylanie uchwały Rady Nadzorczej o zawieszeniu jej członka w pełnieniu czynności,
- 13) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 14) podejmowania uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Art. 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni, raz w roku, terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w wypadkach określonych w p. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

Art. 18

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w domach Spółdzielni. Ogłoszenie powinno informować o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w p. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

Art. 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w artykule poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.



2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka Rady.
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, zarządza się głosowania tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

Art. 20

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały, bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Art. 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

Art. 22

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz odpłatnie otrzymać kopię protokołu.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rada Nadzorcza

Art. 23

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Art. 24

1. Rada Nadzorcza składa się z 3- 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 4.

Art. 25

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i kończy się z dniem pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów członków Rady.
3. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie 10% min. wynagrodzenia za pracę.

Art. 26

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołana większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenie się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni, w której jest się członkiem Rady.

Art. 27

Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zasady konkurencyjności Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd może w terminie 3 tygodni od powzięcia uchwały zwołać Walne Zgromadzenie, które orzeka o odwołaniu członka Rady Nadzorczej, bądź o uchyleniu uchwały o zawieszeniu.

Art. 28

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat - do końca kadencji Rady Nadzorczej powołuje się nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z dniem kadencji całej Rady.

Art. 29

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. badanie okresowe sprawozdań,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d. kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni
 - e. nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości,
 - 4) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności,
 - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Art. 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności inny członek Rady, co najmniej raz na kwartał.

3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

Art. 31

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu.

Art. 32

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

Zarząd

Art. 33

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym Prezesa i jego zastępy wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu w każdym przypadku wymaga głosowania tajnego oraz pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

Art. 34

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
3. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział, z głosem doradczym, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę członek.


Art. 35

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach stwierdzenia utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,



- 3) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielenie pełnomocnictw,
 - 9) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
 - 10) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu, umów najmu lokalu,
 - 11) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

Art. 36

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

Art. 37

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w pkt. 1 wyłączone są sprawy, które wymagają uchwały Zarządu :
 - ustanowienie praw do lokali,
 - sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - zaciąganie kredytów,
 - nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.
3. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępcy określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Art. 38

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Art. 39

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty i konserwacje.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w p. 1 ppkt. 3 oraz w p. 2, 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Art. 40

1. Zysk z działalności gospodarczej po uwzględnieniu odliczeń ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową, która zasila fundusze: zasobowy, na remonty i konserwacje, na wyznaczone zadania inwestycyjne.
Podział pomiędzy fundusze określa każdorazowo Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu.

Art. 42

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- z funduszu zasobowego,
- z funduszu udziałowego,
- z funduszu na remonty i konserwację.

Art. 42

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni po zaspokojeniu wszelkich wierzytelności prawo do pozostałego majątku i funduszu zasobowego mają członkowie i ci byli członkowie, którzy zgłosili roszczenie na piśmie przez upływem 3-letniego przedawnienia, licząc od dnia otwarcia likwidacji uwidocznionej w rejestrze sądowym.

VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

Art. 43

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może :
 - ustanawiać na rzecz członków lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
 - wynajmować lokale mieszkalne użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Art. 44

1. Umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka i jego małżonka, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta obowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do współmałżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią.

6. Umowa, o której mowa w pkt. 5 powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
11. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Art. 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, której mowa w pkt. 1 powinna :
 - zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - zobowiązywać osobę ubiegającą się o ustanowienie tego prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - określać zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określać zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - określać warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Art. 46

1. Osoba, o której mowa w art. 46, wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa wyżej, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Art. 47

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

Art. 48

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 46 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie pkt. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie powiadamiają o tym Spółdzielnię.
6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za wszystkie opłaty.

Art. 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

Art. 50

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej.

Art. 51

1. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli :
 - 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 art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Art. 52

1. Osoba, której przysługiwało 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, przysuguje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w pkt. 1 przysuguje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
3. 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.

Art. 53

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysuguje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w pkt. 1, przysuguje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
3. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

Art. 54

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało



rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 55

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

Art. 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługują osobom bliskim uprawnionego.
2. Umowę, o której mowa w pkt. 1, zawiera się warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom, o których mowa w pkt. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w pkt. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie pkt. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
8. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za wszystkie opłaty.

Art. 57

1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje członka oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.
2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia innego lokalu osobom, o których mowa w pkt. 1.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będąc ograniczonym prawem rzeczowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
6. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości innych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Art. 59

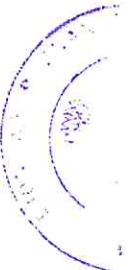
Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Art. 60

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.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 61

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc. o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w pkt. 1 występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.



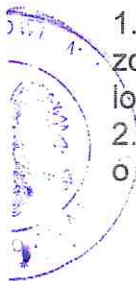
Art. 62

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

Art. 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka spółdzielni, któremu 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, bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

Art. 64

- 
1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązuje członka oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.
 2. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do dostarczenia innego lokalu osobom, o których mowa w pkt. 1

Art. 65

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z tych osób, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem z zastrzeżeniem pkt. 1.
5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa, o którym mowa w pkt. 1.

Art. 66

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, będąc ograniczonym prawem rzeczowym jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. W sprawach dot. Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nieuregulowanych w art. 64 i 65, stosuje się odpowiednio art. 57 – 63.

Odrębna własność lokalu

Art. 67

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
- określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

2. Osoba, o której mowa w pkt. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i umowie, o 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. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Art. 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub Spółdzielnię,

2 Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych art. 18 ust. 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

Art. 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby 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 osoby, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

Art. 70

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie tego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie o postanowień umowy, o której mowa w pkt. 1.

Wynajem lokali

Art. 71

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno – użytkowe tych lokali brak na nie popytu.

Art. 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot, określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
4. Do umowy najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

VIII. OPŁATY I UŻYTKOWANIE LOKALI

Art. 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
5. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności : koszty eksploatacji, koszty c.o., dostawy wody, koszty działalności społecznej i oświatowo kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Art. 74

1. Za opłaty, o których mowa pkt. 1-2 i 4 , odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych będących na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w punkcie 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Art. 75

Opłaty, o których mowa w art. 73 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłaty uznaje się datę wpływu Na rachunek bankowy. Od niewniesionych w terminie opłat Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości ustawowej.

Art. 76

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni 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.

Art. 77

Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez radę Nadzorczą.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Art. 78

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych właściwych ustaw.

Art. 79

Zmiany w statucie uchwalono w dniu 10 października 2019 r. i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania Krajowym Rejestrze Sądowym.

.....*Gabriela Nizicka*.....

Sekretarz
Nadzwyczajnego Walnego
Zgromadzenia SM „Wieniawa”

.....*E. Dębala*.....

Przewodniczący
Nadzwyczajnego Walnego
Zgromadzenia SM „Wieniawa”

SĄD REJONOWY
Poznań - Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy -
Krajowego Rejestru Sądowego
61-003 Poznań, ul. Chlebowa 4/8
BOI - tel. 61-64-09-000

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„WIENIAWA”
64-100 Leszno, Osiedle Wieniawa 49
NIP 607-10-50-081 Regon 410100110

Statut wpisano do rejestru *przedsiębiorców*
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
KRS *0000167480* dnia *07.06.2020r.*
Poznań, dnia *19-06-2020*
M
p.o. stażysta *Karolina Piaszczyńska*
Sekretarz Sądowy

Zaświadczają, że statut odpowiada co do
treści statutowi objętemu treścią wpisu.

