

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
„JEŻYCE”
w POZNANIU**

Tekst ujednolicony według stanu na dzień 06.12.2019 r.

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
A.	CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	4
B.	TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI..	6
C.	WPISOWE I UDZIAŁY	7
D.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
E.	USTANIE CZŁONKOSTWA.....	9
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	12
A.	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	12
B.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	16
C.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM.....	18
D.	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU LUB DOMU JEDNORODZINNEGO	19
E.	NAJEM LOKALU	22
V.	ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	22
A.	<i>skreślono</i>	22
B.	<i>skreślono</i>	23
VI.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W ZAKRESIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	23
A.	ZASADY OGÓLNE	23
B.	WKŁADY MIESZKANIOWE	24
C.	WKŁADY BUDOWLANE.....	24
D.	ROZLICZENIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	24
VII.	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	25
A.	<i>skreślono</i>	26
B.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	26
C.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.....	27
D.	PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	28
VIII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	28
A.	WALNE ZGROMADZENIE	30
B.	RADA NADZORCZA	35
C.	ZARZĄD	38
D.	<i>Uchylony</i>	39
E.	RADY OSIEDLI	39
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	40
A.	ZASADY OGÓLNE	40
B.	INWESTYCJE MIESZKANIOWE	41
C.	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	42
D.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	46
X.	PRZEPISY KOŃCOWE	46

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „JEŻYCE”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:
 - Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz.1560 ze zm.); z uwzględnieniem zmian z dnia 20.07.2017 r.
 - Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2013 r. poz.1222 ze zm.); z uwzględnieniem zmian z dnia 20.07.2017 r.
 - niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Poznań.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być założycielem lub przystępować do istniejących związków rewizyjnych, organizacji gospodarczych i społecznych.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonane na zlecenie,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 5) działalność obiektów kulturalnych.
2. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia ma obowiązek zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków oraz może:
 - a) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - c) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także inne obiekty nie będące budynkami,
 - e) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - f) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną,

- g) prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. *skreślono.*

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie się ubiegają o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 5¹

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przewidzianych w art. 15 ust. 2 lub ust. 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub ust. 3 tej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 niniejszego paragrafu;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z

dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 5²

1. Przepisy ust. 1 i ust. 3 § 5 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ powołanej powyżej ustawy.
2. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 5³

Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 § 5 jest zobowiązana w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3 § 5, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego dane niezbędne do prowadzenia rejestru członków tj.:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwać prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż w pkt 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.

§ 5⁴

W przypadku zmiany danych określonych w § 5³ członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

B. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Osobie, która nabyła prawo odrębnej własności przysługuje prawo do członkostwa w Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia członka jest złożenie pisemnej deklaracji, która winna zostać podpisana przez przystępującego do Spółdzielni i określać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie jej przysługiwać prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeśli jest inny niż w pkt 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą w lokalu jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
2. Przyjęcie powinno zostać stwierdzone na deklaracji podpisem Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna zostać podjęta na posiedzeniu Zarządu, w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien zostać zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Zapis § 16 ust. 3 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 6¹

W formie pisemnej deklaruje się w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 6²

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje jej lub będzie przysługiwało prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) numer telefonu, ewentualnie adres email;
 - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1;
 - 7) wysokość wniesionych udziałów;
 - 8) zmiany danych określonych w pkt 1 do 6;
 - 9) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 10) datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

C. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 7

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udział lub udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Zwrot udziałów z uwzględnieniem denominacji, następuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

D. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7¹

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwy organ,
 - 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 otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i obowiązujących, uchwalonych na podstawie statutu regulaminów,
 - 6) prawo do zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, rocznymi

sprawozdaniami finansowymi, fakturami oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,

- 7) prawo do otrzymania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 6. Koszt sporządzenia tych kopii pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 8) prawo do przeglądania w lokalu Spółdzielni rejestru członków,
 - 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 §16 Statutu,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 12) prawo do ubiegania się o:
 - mieszkanie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - budowę domu jednorodzinnego i ustanowienie odrębnej własności,
 - 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o lokal użytkowy, garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu, w innej formie niż określono w pkt 12.
 - 14) prawo do współdecydowania o przeznaczeniu części wspólnych nieruchomości, w których członek Spółdzielni posiada prawo do lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem piwnic przynależnych do poszczególnych lokali.
2. Warunki techniczno – organizacyjne związane z przeglądaniem dokumentów i udostępnianiem ich kopii określa Rada Nadzorcza, a zasady ustalania odpłatności Zarząd Spółdzielni.

§ 9

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią w zakresie realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z :
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, dokonania odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku,

- jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, a nadto zastępczego wykonania przez Spółdzielnie prac obciążających członka,
- 10) informować niezwłocznie administrację o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkałych, w celu ustalenia wysokości opłat za używane mieszkanie,
 - 11) uzyskać zgodę Zarządu na wykonanie prac remontowych wewnątrz lokalu, mających związek ze stanem konstrukcyjno-technicznym budynku lub jego układem funkcjonalnym,
 - 12) w każdym przypadku przeprowadzenia remontu do pozostawienia dostępu do pionów instalacyjnych,
 - 13) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę przeznaczenia lokalu na inne cele niż określono w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

§ 9¹

Prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni określają przepisy Prawa spółdzielczego, Statutu oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z członkami.

E. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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 z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 7) w przypadkach określonych w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 11

1. Członek posiadający odrębną własność lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 145 Statutu, 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 reprezentowana przez Zarząd w trybie procesu może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty, przez które rozumie się zaległości bieżące, zasądzone przez sąd, odsetki, koszty sądowe i koszty egzekucyjne.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3 niniejszego paragrafu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku o którym mowa w ust. 3 prawo to wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Regulaminu określającego tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Regulaminie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie tego prawa po spłacie całości zadłużenia z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Przez zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące, zasądzone przez sąd, odsetki, koszty sądowe i koszty egzekucyjne. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia:

- 1) wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię;
 - 2) z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu;
 - 3) gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu wskazanego w § 12 ust. 5 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 19 ust. 2 Statutu.
8. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu jest:
- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie tego prawa, które przysługiwało innej osobie i wygasło, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1) niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, przez które rozumie się zaległości bieżące, zasądzone przez sąd, odsetki, koszty procesu i koszty egzekucyjne, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 13 skreślono

§ 14 skreślono

§ 15

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 15¹ skreślono

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest złożona w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia wniosku. 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 wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech 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. *skreślono*
5. *skreślono*
6. Zawiadomień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się w formie pisemnej w terminach określonych Statutem. Zawiadomienia doręczane są członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie uznaje się za doręczone z upływem 30 dni od jego awizowania, jeżeli w tym terminie członek pisma nie podjął. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 16¹

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. Zaskarżenie jednak przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym powoduje umorzenie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 17

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb lokalowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 2) domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 18

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione

jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 19

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według 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 uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 19¹

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 12 ust. 7 pkt 3 Statutu 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.

§ 19²

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem tego prawa jest nieważna.

§ 20

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 19 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 21

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o ustanowienie tego prawa i zawarcie umowy.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, koniecznym jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom o których mowa w ust. 1 przysługuje roszczenie o zawarcie tej umowy.

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. *skreślono*

§ 23

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 24

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

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na ustanowienie tego prawa, osobom, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, które miały wspólnie zamieszkać z osobą oczekującą na ustanowienie tego prawa, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i w ust. 3 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 niniejszego paragrafu tj. osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która zmarła w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 12 ust. 7 pkt 1 i pkt 2 Statutu.

7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać w lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 25¹

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami związanymi z dochodzeniem ich na drodze sądowej i egzekucyjnej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 26

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 29

Przedmiotem zbycia prawa może być część lokalu w celu utworzenia nowego lokalu lub przyłączenia do innego istniejącego lokalu. Warunkiem dokonania tych czynności jest spełnienie, w szczególności następujących warunków:

- 1) powstałe lokale będą samodzielnymi lokalami w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o jednolitej formie własności,
- 2) powstałe lokale będą spełniały normy techniczne obowiązujące dla danego rodzaju lokali a ich przyłączenie będzie zgodne z wymogami prawa budowlanego.

§ 30 *skreślono*

§ 31 *skreślono*

§ 32

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 32¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalana jest w sposób przewidziany w ust. 2 niniejszego paragrafu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z Regulaminem określającym tryb i zasady na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 33 *skreślono*

§ 34

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

§ 35

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należności o których mowa w § 145, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 32¹ ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 37

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

§ 38

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

§ 39

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego.
2. Przepisy ust.1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu o ile umowa nie stanowi inaczej.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 40 Przepisy § 27 do 39 stosuje się odpowiednio.

§ 41 *skreślono*

§ 42 *skreślono*

D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU LUB DOMU JEDNORODZINNEGO

§ 43

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

§ 44

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 43 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. *skreślono.*
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 45

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia, przez Spółdzielnię lub osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących

po ich stronie, nie dotrzymani tych warunków umowy określonych w art. 18 ust.1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 43 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 46

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

§ 47

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5 Statutu.

§ 48

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu lub w art. 26 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 49

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio zapisy § 49¹ Statutu. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 stosuje się zapisy § 48 ust. 3 i ust. 4 Statutu.

§ 49¹

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność w Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 48 i § 49 Statutu. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem § 48 ust. 2 Statutu i § 49 Statutu.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 50

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 111 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 51

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Jeżeli właściciel byłby członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wówczas z wnioskiem występuje wspólnota.

§ 52

Przepisy § 43 – 51 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych oraz do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. NAJEM LOKALU

§ 53

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne wybudowane w celu ich wynajmu.
2. Spółdzielnia może wynająć lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, gdy wymaga tego uzasadniony interes Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 i 2 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. *skreślono*
5. *skreślono*
6. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
7. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 54

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

V. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A. *skreślono*

B. skreślono

VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W ZAKRESIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

A. ZASADY OGÓLNE

§ 62

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w zawartych z nimi umowach.

§ 63

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 62 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej, kosztorysu i sporządzonej kalkulacji przewidywanych kosztów tej inwestycji,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia wszystkich rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 64

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 67 i § 70 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 65

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 66

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

B. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 67

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkaniowego wnosi wkład mieszkaniowy pokrywający koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal według zasad określonych w Statucie i umowie.

§ 68 *skreślono*

§ 69

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

C. WKŁADY BUDOWLANE

§ 70

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany pokrywający koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal według zasad określonych w Statucie i w umowie.

§ 71 *skreślono*

§ 72 *skreślono*

§ 73

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

D. ROZLICZENIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 74

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, na warunkach określonych w § 12 ust. 7, ust. 8 i ust. 9 Statutu.

§ 75

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu na warunkach wynikających z § 32¹ Statutu lub § 36 ust. 3 Statutu.

§ 76

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Należny wkład zwracany jest w terminie 30 dni od rozwiązania umowy.

VII. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 77

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do samodzielnego lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

§ 78

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 79

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu.

§ 80

Ustanowienie na rzecz najemcy własności, o której mowa w § 79 jest warunkowane dokonaniem przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 81

Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego o przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosku. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu wniosku.

§ 82

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczenia tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 83

Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę, w terminie podanym do wiadomości członka, ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 84 *skreślono*

§ 85

Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. *skreślono*

§ 86 *skreślono*

§ 87 *skreślono*

§ 88 *skreślono*

§ 89 *skreślono*

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 90

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań związanych z budową lokalu, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 145 i następnym Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 91

Wpłaty o których mowa w § 90, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni, poprzedzającym przeniesienie własności w formie aktu notarialnego.

§ 92 *skreślono*

§ 93 *skreślono*

§ 94

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie § 90 Statutu, jeżeli brak jest uprawnionych małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie tej umowy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W takim przypadku nie stosuje się § 74 Statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu i uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka.

§ 95 *skreślono*

C. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.

§ 96

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności, lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 145 Statutu.

§ 97

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy, mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 98

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 99

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu księga

wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 100

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

D. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§ 101

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 145 Statutu.

§ 102

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 103

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem ułamkowego przeniesienia udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 104

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 4 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów ważnych.
4. Jeżeli w wyborach do Rady Nadzorczej, kandydaci znajdujący się na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych otrzymali równą ilość głosów, do Rady zostaje wybrana osoba zgodnie z postanowieniami § 115 ust. 5 i 6, która uzyskała największą ilość głosów na częściach Walnego Zgromadzenia, na których nie była uprawniona do wzięcia udziału. W przypadku, gdy powyższe ustalenie nie przyniesie rozstrzygnięcia dokonuje się wyboru w drodze losowania.
5. Do organu Spółdzielni określonego w ust. 1 pkt 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów, nie mniej jednak niż 50% oddanych głosów ważnych.
6. Jeżeli w wyniku głosowania, o którym mowa w ust. 5 liczba kandydatów, którzy otrzymali wymaganą liczbę głosów jest mniejsza od liczby mandatów, zarządza się II turę wyborów. Do II tury przystępuje nie więcej niż podwójna liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych, którzy w I turze uzyskali najwięcej, jednak poniżej 50% oddanych ważnych głosów. Do Zarządu Spółdzielni z II tury wyborów wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów ważnych.
7. Jeżeli w wyborach do rady osiedla na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych znajdują się osoby, które uzyskały równą liczbę głosów, a ich liczba jest większa od liczby mandatów do obsadzenia, przeprowadza się z ich udziałem dodatkową turę wyborów.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

§ 104¹

1. Za udział w posiedzeniach organów Spółdzielni wymienionych w § 104 ust.1 pkt 2 i 4, członkom tych organów przysługuje wynagrodzenie w następującej wysokości:

1) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej	55%,
2) dla członka Rady Nadzorczej pełniącego funkcję sekretarza lub przewodniczącego komisji Rady Nadzorczej	50 %,
3) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej	45 %,
4) dla przewodniczącego rady osiedla	25 %,
5) dla pozostałych członków rady osiedla	20 %,

 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz.1679 z 2004r., Nr 240 poz. 2407 oraz z 2005r. Nr 157 poz. 1314).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. W przypadku zbiegu uprawnień do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla przysługuje jedno wynagrodzenie ustalone w ust. 1 pkt 2 a w odniesieniu do Przewodniczącego Rady Nadzorczej w ust.1 pkt 1.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 105

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest ważne oraz zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych uprawnionych do głosowania. Walne Zgromadzenie dzieli się na części, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, z tym zastrzeżeniem, że członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, dotyczy to również kandydatów do Rady Nadzorczej. Członek posiadający tytuły prawne do lokali usytuowanych na terenie różnych nieruchomości, zaliczonych do różnych części Walnego Zgromadzenia, winien wskazać pisemnie, do której z części będzie należał. W przypadku nie wskazania części Walnego Zgromadzenia, do której chce należeć członek, skuteczna będzie wyłącznie jego obecność na pierwszej części, na którą członek przybył.
4. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w danej części Walnego Zgromadzenia osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez Prezydium po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
- 4¹ Członek ma prawo korzystania na koszt własny z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów lub tytułów prawnych do lokali.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i zaproszeni goście.

§ 106 *skreślono*

§ 107

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej z uwzględnieniem działalności inwestycyjnej oraz społeczno - oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał wynikających z wniosków

- członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w wymienionych wyżej sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania lub występowania z innych organizacji gospodarczych,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) upoważniania Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 15) wybór Rady Nadzorczej.

§ 108

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, zwołane zgodnie z ust. 3, powinno odbyć się w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie jednego miesiąca, a później związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Na wniosek uprawnionych do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia złożony co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w porządku obrad tego Zgromadzenia umieszcza się rozpatrzenie wnioskowanej sprawy.
7. Tryb i zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni określają postanowienia art. art. 108a i 108b ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 108¹

1. Prawo zgłaszania projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia przysługuje:
 - Zarządowi,
 - Radzie Nadzorczej,
 - członkom Spółdzielni.

2. Projekt uchwały objęty porządkiem obrad a zgłaszany przez członków Spółdzielni, poparty przez co najmniej 10 członków winien być zgłoszony w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Projekty uchwał przedkładanych na Walnym Zgromadzeniu powinny być wykładane do wglądu stosownie do postanowień § 109 ust. 2, 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd Spółdzielni przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 109

1. Członkowie posiadający mieszkania w zasobach Spółdzielni powiadamiani są o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części co najmniej 21 dni przed terminem tego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez dostarczenie zawiadomień do oddawczych skrzynek pocztowych lub na wskazany przez członka adres korespondencyjny, a członkowie posiadający tytuły prawne do lokali użytkowych listownie na wskazany adres.
2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu skierowane do członków Spółdzielni winno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą w terminach określonych w ust.1.

§ 110

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, podany do wiadomości członków porządek obrad nie może ulec jakiegokolwiek zmianie.
2. Uchwałę z zastrzeżeniem ust. 3, w tym również dotyczącą zbycia nieruchomości, uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość głosujących, chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu jej zobowiązań, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.

§ 111

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Członek lub Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami albo uchwałę godzącą w interes Spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie jej członków. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z prawem jest nieważna.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od podjęcia uchwały, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Jeżeli uchwałę zaskarża Zarząd Spółdzielni, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

§ 112

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony.
2. Walne Zgromadzenie – część Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz oraz asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają w głosowaniu jawnym:
 - 1) komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3-7 osób, której zadaniem jest:
 - a) ustalenie na podstawie listy obecności ilości członków biorących udział w zgromadzeniu,
 - b) zbadanie ważności posiadanych pełnomocnictw przez osoby reprezentujące członków – osoby prawne,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie czynności związanych z przeprowadzaniem tajnych głosowań w tym: sporządzenie w oparciu o listy kandydatów, w porządku alfabetycznym kart wyborczych, wydawanie i zbiórka do urny kart wyborczych, rozliczenie wydanych kart. Członkiem komisji nie może być osoba kandydująca w wyborach.
 - 2) komisję wnioskową w składzie od 3-4 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie ich części Walnego Zgromadzenia. Sprawozdanie z realizacji tych wniosków będzie przedstawione przez Zarząd Spółdzielni w następnym roku tej części Walnego Zgromadzenia, na której zostały zgłoszone.
4. W przypadku nie powołania komisji, o której mowa w ust. 3 jej funkcje wykonuje prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
5. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Decyzje komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
6. Z czynności komisji sporządza się protokoły, które po podpisaniu przez przewodniczącego i sekretarza komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.

7. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. Nie można przekazywać uprawnień do czasu w dyskusji na rzecz innego członka.
8. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
9. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
10. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to członków Zarządu, Rady Nadzorczej i przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
11. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski o charakterze formalnym uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach trwającej nie dłużej niż pół godziny.W dyskusji nad wnioskami o charakterze formalnym dopuszcza się jeden głos popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
12. W wyborach do organów Spółdzielni głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głos na karcie wyborczej, na której pozostawiono więcej nazwisk niż miejsc mandatowych, jest nieważny.
13. Liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad i przekazuje całość dokumentacji z przebiegu Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarządowi Spółdzielni.

§ 113

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Integralną część protokołów Walnego Zgromadzenia lub jego części stanowią protokoły komisji mandatowo - skrutacyjnej i komisji wnioskowych.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.

§ 113¹

1. Podliczenia wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia, dokonują przewodniczący komisji mandatowo - skrutacyjnych, a w razie ich nieobecności sekretarze lub jeden z członków reprezentujący komisję mandatowo - skrutacyjną danej części walnego zgromadzenia. Podliczenie wyników następuje w siedzibie Spółdzielni, w terminie wyznaczonym przez Zarząd Spółdzielni nie dłuższym niż 5 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Z czynności podliczenia sporządza się protokół, który podpisują osoby uczestniczące w podliczaniu wyników głosowań.

B. RADA NADZORCZA

§ 114

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 115

1. Rada Nadzorcza składa się z 14 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni, na okres trzech lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W ogłoszonych wyborach do Rady Nadzorczej ustalenie list kandydatów następuje w oparciu o pisemne zgłoszenie według wzoru opracowanego przez Radę Nadzorczą, złożone w siedzibie Spółdzielni, dokonane wyłącznie przez kandydata i poparte przez minimum 20 członków Spółdzielni, w terminie do 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Listy zgłoszonych kandydatów zawierające: imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, wiek, wykształcenie, wykonywany zawód i informację o pracy w organach samorządowych Spółdzielni, sporządza w kolejności alfabetycznej Zarząd Spółdzielni i przedkłada prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części. Listy są również dostępne do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie w czasie od 5 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
5. Każdej części Walnego Zgromadzenia przyznawane są mandaty w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków uprawnionych do udziału w częściowym Walnym Zgromadzeniu, według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym dokonywane są wybory. Liczbę mandatów, przysługujących każdej części Walnego Zgromadzenia, ustala Rada Nadzorcza.
6. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje w Radzie Nadzorczej co najmniej jeden mandat.

§ 116

Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich jego częściach.

§ 117

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata poczynając od Walnego Zgromadzenia lub odbycia jego ostatniej części, na której dokonano wyboru do Walnego Zgromadzenia, lub jego ostatniej części odbywającej się po 3 latach od dokonania wyboru i wykonania czynności o których mowa w § 113¹.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 118

Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie lub jego wszystkie części, większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 119

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, na okres do końca kadencji wchodzi członek z tej samej części Walnego Zgromadzenia, który w wyborach na trwającą

kadencję otrzymał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiego członka do końca kadencji Rada Nadzorcza pracuje w niepełnym składzie.

§ 120

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz dokonanie wyboru biegłego rewidenta,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych,
 - c. dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie: nabycia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, obciążenia nieruchomości, ustanowienia zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania i występowania z organizacji społecznych,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch upoważnionych przez Radę Nadzorczą jej członków,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenie wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
 - 13) uchwalanie zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni oraz ustalanie dla nich zasad wynagrodzenia i wysokości poszczególnych jego składników,
 - 17) ustalanie liczby członków poszczególnych rad osiedli,
 - 18) uchwalanie regulaminów rad osiedli,

- 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i rad osiedli,
 - 20) zwoływanie Walnych Zgromadzeń na warunkach określonych w §108 ust. 5,
 - 21) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w związku z art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze,
 - 22) *skreślono*
 - 23) uchwalanie innych regulaminów, o których mowa w niniejszym Statucie, zastrzeżonych do kompetencji tego organu,
 - 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.
 - 25) zasięgania opinii rad osiedli w sprawach dotyczących osiedla.
2. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o zawieszeniu swego członka w terminie trzech miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu.
 3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 121

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej rozpoczynające jej kadencję, zwołuje w celu ukonstytuowania się Rady, Zarząd Spółdzielni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 składu Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 122

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

§ 123

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi przewodniczący, trzech zastępców, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 124

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada Nadzorcza może powołać ponadto inne komisje stałe lub doraźne.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 125

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 126

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów posiadających umiejętności kierowania i organizowania pracy. Wybór następuje w obecności co najmniej 2/3 członków składu Rady.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga złożenia pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do postanowień kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej.

§ 127

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o:
 - budowę lokali,
 - ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4 ppkt po myślniku skreślono
 - przeniesienie własności lokalu,
 - 2) sporządzenie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w celu przedłożenia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) ustalanie opłat za lokale na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 128

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach ustalonego podziału czynności.

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

§ 129

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

§ 130

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, której udzielono pełnomocnictw określonych w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 127 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Udzielanie pełnomocnictwa do czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Uchylony

§§ 131 – 133 uchylone

E. RADY OSIEDLI

§ 134

1. Rada osiedla składa się z 3 do 12 członków, wybranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie osiedla. Jeżeli członkowie zamieszkali na terenie osiedla zaliczeni zostali do więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem postanowień § 105 ust. 2 i ust. 3 na każdą część Walnego Zgromadzenia przypada liczba mandatów proporcjonalna do liczby członków uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje minimum jeden mandat w radzie osiedla.
2. Liczbę członków poszczególnych rad osiedli i ilość mandatów przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia w radzie osiedla, określa Rada Nadzorcza.
3. Mandat członka rady osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

§ 135

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek rady osiedla przed upływem okresu, na jaki został

wybrany, może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała jego wyboru. Odwołanie następuje zwykłą większością głosów.

2. W miejsce członka rady osiedla, który mandat utracił, na okres do końca kadencji wchodzi członek z tej samej części Walnego Zgromadzenia, który w wyborach na trwającą kadencję otrzymał kolejno największą liczbę głosów.

§ 136

Do zakresu działania rady osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustaleniu potrzeb remontowych dotyczących obiektów służących wspólnie wszystkim mieszkańcom osiedla oraz przy uchwalaniu planów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w osiedlu,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla; opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla, opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i stawianie wniosków o ich odwołanie oraz opiniowanie odwołań od decyzji kierownika osiedla,
- 3) wytyczenie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością spółdzielczych placówek społecznych i kulturalnych w osiedlu,
- 4) stawianie wniosków dotyczących tworzenia na terenie objętym zakresem działania osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 5) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach dotyczących funkcjonowania i rozwoju danego osiedla,
- 6) koordynacja pomocy społecznej na terenie osiedla,
- 7) koordynacja prac społecznych na terenie osiedla,
- 8) propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania wspólnego mienia; organizowanie rozjemstwa,
- 9) udział przedstawicieli rady osiedla w przetargach na wykonanie prac na terenie osiedla,
- 10) współdziałanie z samorządem terytorialnym i organizacjami społecznymi,
- 11) rozpatrywanie i opiniowanie zgłaszanych przez członków wniosków i skarg na działalność administracji osiedla.

§ 137

Tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne rady osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. ZASADY OGÓLNE

§ 138

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

§ 139

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 140

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 145 ust. 1 i 2,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości winna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 141

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) fundusz celowy na budowę dźwigów w nieruchomościach.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 do 4 i 6 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 142

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 147 Statutu.

§ 143

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na: zasilenie funduszu zasobowego, funduszu remontowego lub na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszy zasobowego, następnie udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 144

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno–finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, środki własne Spółdzielni, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

C. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 145

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz jej członków.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na rzecz jej członków.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 oraz koszty utrzymania lokali, o których mowa w ust. 2 obejmują w szczególności koszty zarządzania i administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 dotyczące nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu dla danej nieruchomości, członkowie i właściciele lokali nie stanowiących odrębnych własności zobowiązani będą do wnoszenia opłat z tego tytułu. Jednostkę rozliczeniową stanowić będzie m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 146

1. Wysokość opłat o których mowa w § 145 jest ustalana na podstawie planu kosztów zarządzania nieruchomościami, przy zachowaniu następujących zasad:
 - 1) koszty: eksploatacji nieruchomości, centralnego ogrzewania, gospodarki remontowej, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz ogólne rozliczane są w stosunku do powierzchni lokalu. Jednostką rozliczeniową tych kosztów jest 1m² powierzchni lokalu. Ponadto w rozliczeniu kosztów gospodarki remontowej, uwzględnia się przypadającą na dany lokal do wymiany liczbę liczników ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy lokalowych.
 - 2) w mieszkaniach w których zamontowano podzielniki kosztów opłaty za centralne ogrzewanie rozlicza się według wskazań tych urządzeń,
 - 3) koszty: zimnej wody, ciepłej wody, kanalizacji , windy, wywozu śmieci oraz gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu rozliczane są według liczby osób zamieszkujących w lokalu z tym zastrzeżeniem, że zwalnia się z opłat za windy członków Spółdzielni dysponujących prawami do lokali usytuowanych na parterach budynków wyposażonych w windy. Zmianę liczby osób w lokalu stanowiącą podstawę rozliczenia kosztów Spółdzielnia dokonuje na piśmie

- zgłoszenie członka, nie wcześniej jednak niż od następnego miesiąca, w którym złożony został wniosek.
- 4) w mieszkaniach wyposażonych w liczniki zimnej i ciepłej wody rozliczenie kosztów zużycia wody następuje w oparciu o wskazanie liczników a koszty wody przypadające na utrzymanie czystości pomieszczeń ogólnego użytku oraz terenów zielonych stanowią dodatkową pozycję w stawce eksploatacyjnej,
 - 5) członkowie, którzy posiadają lokal mieszkalny, w którym nikt nie zamieszkuje wnoszą opłatę na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt 1 i 3 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, za wyjątkiem tych elementów kosztów, które zostały opomiarowane.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów i ustalania zaliczkowych opłat za lokale określają:
- regulamin zarządzania nieruchomościami,
 - regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej,
 - regulamin rozliczeń indywidualnego zużycia wody w lokalach, uchwalone przez Radę Nadzorczą, z tym zastrzeżeniem, że:
 - a) wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy jest jednakowa dla wszystkich nieruchomości, przy czym może ona ulec podwyższeniu, w przypadku ustalenia potrzeb remontowych przekraczających zakumulowane środki funduszu remontowego niewystarczające na bieżące finansowanie robót remontowych. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o podwyższeniu stawki dla danej nieruchomości. Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o obniżeniu stawki odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach, w których zakumulowane środki funduszu remontowego wystarczają na bieżące finansowanie robót remontowych oraz robót przewidzianych do wykonania w najbliższych 5 latach.
 - b) koszty inwentaryzacji lokali są rozliczane wspólnie na wszystkie nieruchomości do czasu jej zakończenia.

§ 147

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali opomiarowanych a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem przychodów z lokali nie opomiarowanych.

§ 148

1. Opłaty, o których mowa w § 145, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Na żądanie członka Spółdzielnia jest zobowiązana do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 16 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności.
4. Od osób korzystających z lokalu spółdzielczego bez tytułu prawnego, Spółdzielnia dochodzi odszkodowania na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
5. Za opłaty, o których mowa w § 145, solidarnie z członkiem Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 148¹

1. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
2. W przypadku wniesienia przez członka opłat w niepełnym wymiarze za używanie lokalu, dokonane opłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na:
 - 1) opłaty eksploatacyjne,
 - 2) fundusz remontowy,
 - 3) inne zobowiązania.
3. W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu, wniesione przez członka opłaty zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymaganych opłat, chyba że członek wskazał inny sposób zaliczania.

§ 149

1. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 150

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje z zastrzeżeniem § 146 ust.1 pkt 4 oraz § 151 ust. 1 pkt 4 naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - wodociągowej w tym wodomierzy,
 - ciepłej wody w tym wodomierzy
 - gazowej,
 - kanalizacyjnej,
 - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i ciepłomierzami lokalowymi,
 - instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.Zakres obowiązków Spółdzielni nie obejmuje dla powyższych instalacji, urządzeń odbiorczych takich jak: urządzeń sanitarnych, baterii wodnych, zaworów czerpalnych, zaworów termostatycznych, gniazd i kontaktów elektrycznych itp. Szczegółowe zasady montażu i eksploatacji wodomierzy określa Rada Nadzorcza.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 151

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi, z wyłączeniem partycypacji Spółdzielni w kosztach wymiany okien, określonej w Regulaminie, o którym mowa w ust. 4,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów doprowadzających oraz odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) wykonywanie pozostałych prac malarskich wewnątrz lokalu oraz malowanie okien od strony zewnętrznej.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązku członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię stosownie do jej możliwości organizacyjnych i technicznych za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Szczegółowe zasady oraz obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 152

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie wykończenia lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustaleniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

D. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 153

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania finansowych obciążeń członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 154

W odniesieniu do praw i obowiązków osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2003r. Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami).

§ 155

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu nr 4 / 95 z dnia 12.06.1995r.

Wpis do rejestru spółdzielni RSA. 411, 20 listopada 1995r.

Zmiany:

- 1) Uchwała Zebrania Przedstawicieli nr 4 / 96 z 17.06.1996r.
Wpis zmian do rejestru spółdzielni RSA.411, 16 grudnia 1997r.
- 2) Uchwała Zebrania Przedstawicieli nr 24 / 00 z 5.10.2000r.
Wpis zmian do rejestru spółdzielni RSA.411, 7 listopada 2000r.
- 3) Uchwała Zebrania Przedstawicieli nr 1 / 02 z 7.01.2002r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 25.04.2002r.
- 4) Uchwała Zebrania Przedstawicieli nr 4 / 03 z 30.06.2003r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 30.09.2003r.
- 5) Uchwała Zebrania Przedstawicieli Nr 11 /09 z 26.11.2009r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 25.02.2010r.
- 6) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 21/2010 z 07.07.2010r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 30.09.2010r.
- 7) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 17/2011 z 20.06.2011r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 29.07.2011r.
- 8) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 13/2013 z 10.06.2013r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 10.09.2013r.
- 9) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 12/2014 z dnia 12.05.2014r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 01.08.2014r.
- 10) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 10/2016 z 29.06.2016r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 01.09.2016r.
- 11) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 9/2018 z 30.05.2018r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 31.08.2018r.
- 12) Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 10/2019 z 27.06.2019r.
Wpis zmian do KRS 000087307 postanowienie z dnia 06.12.2019r.