

STATUT

MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ZRZESZENI"
w Bydgoszczy

Bydgoszcz 2018 r.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zrzeszeni”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej MSM „Zrzeszeni”.
3. Osiedla Fordon i Osowa Góra, stanowią wyodrębnione pod względem organizacyjnym jednostki wewnętrznego podziału administracyjnego.
4. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.
5. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 3

1. Spółdzielnia może zakładać, przystępować i występować ze związków rewizyjnych oraz związków i organizacji gospodarczych.
2. Spółdzielnia współpracuje na podstawie stosownych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, które zajmują się problematyką mieszkalnictwa i działaniami na rzecz poprawy ochrony środowiska.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) wynajem lub dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 7) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) nabywanie i zbywanie nieruchomości,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 8) wynajem nieruchomości gruntowych, a także powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
 - 9) najem nieruchomości gruntowych, a także powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
 - 10) najem i wynajem lokali będących własnością Spółdzielni,
 - 11) prowadzenie działań na rzecz poprawy ochrony środowiska,
 - 12) prowadzenie działalności finansowej,

- 13) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków,
 - 14) prowadzenie innej działalności gospodarczej.
4. W celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia może:
- 1) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 2) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane, itp.,
 - 4) świadczyć usługi mieszkaniowe i inne w zakresie utrzymania nieruchomości,
 - 5) nabywać grunty w użytkowanie wieczyste, na własność oraz przekształcać prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

§ 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Członkostwo

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest 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 ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 7

1. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 8.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
3. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - dla osoby fizycznej: imiona i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż miejsce zamieszkania.
 - dla osoby prawnej: nazwę, siedzibę, numery: KRS, NIP, REGON oraz adres i rodzaj lokalu, do którego przysługuje prawo, a nadto: numer telefonu kontaktowego oraz zobowiązanie do niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianach danych zawartych w deklaracji.
5. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie 2 miesięcy od złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
7. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej



2

w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić odwołującego się o treści uchwały Rady w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

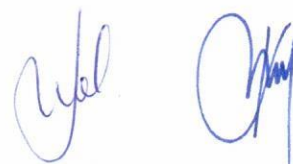
§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności powodujących powstanie jego członkostwa z mocy prawa.
4. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności powodujących powstanie jego członkostwa z mocy prawa.
5. Osoba, o której mowa w ustępach poprzedzających, jest zobowiązana do złożenia w formie pisemnej wypełnionego kwestionariusza osobowego zawierającego odpowiednio następujące dane:
- imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej: nazwę,
 - miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej: siedzibę,
 - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo,
 - PESEL osoby fizycznej, Regon, NIP osoby prawnej i numer KRS, a ponadto: adres korespondencyjny, jeżeli jest inny aniżeli adres lokalu, do którego przysługuje prawo, numer telefonu kontaktowego oraz zobowiązanie do niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianach tych danych.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 dłuższym niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Przepis powyższych ustępów stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

1. Zarząd lub osoba upoważniona przez niego prowadzi rejestr członków zawierający:
- imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej: nazwę,
 - miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej: siedzibę,
 - adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo,



a ponadto:

- wysokość wniesionych wkładów i udziałów,
 - datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania odpowiednio do ustawowych regulacji dotyczących powstania i ustania członkostwa, oraz zmiany powyższych danych.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

2. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy „Prawo Spółdzielcze”,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz projektów uchwał ,
 - 5) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzania,
 - 6) otrzymania nieodpłatnie odpisu statutu i regulaminów oraz wglądu i odpłatnego otrzymania: kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 7) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 9) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 10) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 11) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 12) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 13) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 14) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 15) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Uprawnienia, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą danych osobowych, o których mowa w przepisach o ochronie danych osobowych, z wyłączeniem pkt. 2 ppkt 7.

§ 11

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania postanowień Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,



- 3) uiszczania terminowo opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiania Spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele, niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale) i w każdym przypadku, jeżeli zmiany mają wpływ na wysokość opłat za lokal,
- 7) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania i zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
- 8) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwienia odczytu wskazań tych urządzeń,
- 10) udostępnienia lokalu w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 11) uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie wszelkich prac w lokalu związanych ze zmianami w układzie funkcjonalno-architektonicznym, zmianami konstrukcyjnymi, pionów instalacyjnych oraz wszelkich prac na które wymagane są odrębnymi przepisami zgody, decyzje, postanowienia, uzgodnienia, itp.,
- 12) wykonywania innych obowiązków określonych w statucie Spółdzielni,
- 13) udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego i wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac, obciążających członka Spółdzielni, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni. W przypadku nie udostępnienia lokalu, członek zobowiązany jest do poniesienia we własnym zakresie kosztów dokonania kontroli.
- 14) usunięcia usterek stwierdzonych podczas przeglądów technicznych, oraz pisemnego poinformowania Spółdzielni o wykonaniu tego obowiązku.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Sprawy wnoszone do Zarządu powinny być rozpatrywane nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy skomplikowane - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy, od dnia wpływu wniosku. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowane osoby pisemnie.
3. W przypadku rozpatrzenia wniosku w formie uchwały Zarządu wymagane jest uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
4. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
9. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

4. Wpisowe i udziały

§ 13

1. Od dnia 09 września 2017r. członek Spółdzielni nie deklaruje oraz nie wpłaca wpisowego i udziałów.
2. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń związanych z udziałami określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Wkłady

§ 14

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie, Regulaminie wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami i kosztami kredytu, w części przypadającej na jego lokal, w takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Wkład mieszkaniowy, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 15

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do spłaty tego kredytu z odsetkami i kosztami kredytu, w takim przypadku ponosi ona pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 16

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot, w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz Regulamin rozliczania inwestycji uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane są ustalane etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni, w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.



6. Tytuły prawne do lokali

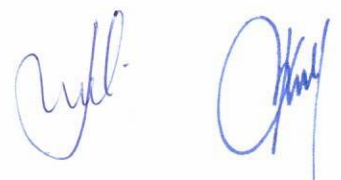
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 17

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia, może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu, albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3, stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku określonym w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 57, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.



8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, 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.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Termin wyznaczony przez Spółdzielnię nie może być krótszy niż 6 miesięcy. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 57 Statutu.
4. Umowę, o której mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z zasadami zbywania lokali ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni.

§ 20

1. O przetargu, o którym mowa w §19 ust. 5 Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 21

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) określenie warunków rozwiązania umowy,
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

§ 22

1. W przypadku śmierci osoby, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o



ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały z osobą tą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Termin wyznaczony przez Spółdzielnię nie może być krótszy niż 6 miesięcy. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 57 Statutu.
4. Osoba bliska o której mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 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 § 57 Statutu.

§ 24

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).

§ 25

Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, pozostają w mocy.

§ 26

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 lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej.



§ 27

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

§ 28

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone pisemnie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 29

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 spadkobiercy 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.

§ 30

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 57 Statutu, 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 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31

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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wskazanych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 32

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

§ 33

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby 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 w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



C. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 34

Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa 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 w szczególności:

- 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 35

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 34, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 36

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 34.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 34 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 34, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 37

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 34 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.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 34, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 38

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału 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.

§ 39

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

D. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 40

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby niebędące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

§ 41

Umowy najmu lokali z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.

7. Przeniesienie tytułów prawnych do lokali.

§ 42

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 43

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem.

§ 44

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 z 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 za używanie lokalu, wskazanych w § 57 Statutu.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia zawiera w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 46

Wpłat, o których mowa w § 45 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.

§ 47

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 45, jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 48

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 49

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, wskazanych w § 57.
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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 50

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 49 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności tego lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 51

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.).

§ 52

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, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 53

Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu, części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wskazanych w § 57.

§ 54

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 53 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności tego lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Używanie lokali

§ 55

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.
2. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części z lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.



§ 56

Zasady użytkowania lokali w nieruchomościach stanowiących własność i współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.

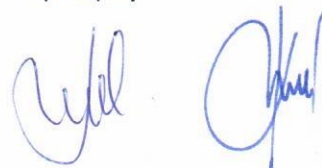
2. Opłaty za używanie lokali

§ 57

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak, członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia ust. 1 i 2, stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ustępach poprzedzających.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1- 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.Zasady gospodarki środkami funduszu remontowego określa Regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 58

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 57 jest ustalana na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin planowania i rozliczania eksploatacji uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą może być 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, osoba zamieszkała w lokalu, lokal, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają odrębne przepisy.



3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie przepisu art. 1 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 57 ust. 1-5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. 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.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 59

1. Opłaty, o których mowa w § 57 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca. Za datę wpływu uważa się uznanie rachunku bankowego Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Obowiązek uiszczania opłat powstaje od chwili postawienia członkowi lokalu do dyspozycji. Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczania opłat określa Regulamin planowania i rozliczania eksploatacji.
7. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 57 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień zwłoki chyba, że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek. W wyjątkowych sytuacjach Spółdzielnia może odstąpić od poboru odsetek.
8. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcy, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego do lokalu mają obowiązek uiszczania do Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych, jeżeli w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze lub prowadzone jest (było) postępowanie sądowe i egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela.
9. Za opłaty, o których mowa w § 57 ust. 1-5 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków

§ 60

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie: napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale, najmu lokali, zasad wnoszenia opłat związanych ze spłatą zadłużenia kredytowego w związku z wnioskiem o przeniesienie własności określa Regulamin gospodarki lokalami uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 61

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w razie jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) wystąpienia ze Spółdzielni przez właściciela lokalu za wypowiedzeniem.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
 - 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
 - 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 62

1. Skreślenie z rejestru członków:
 - 1) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 - 2) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1.
3. 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 do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 63

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia może, w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym, wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.



Rozliczenia po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu i inne

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
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 za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
 - 3) W przypadku, o którym mowa w ust. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 57, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 - 4) Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, 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.
 - 5) Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 66

Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca osobie ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej.



§ 68

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa określa Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali w nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na nieruchomość wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego. Szczegółowe zasady rozliczenia określa Regulamin Funduszu Remontowego zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

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.

§ 71

Zawiadomienia wymaganego wg postanowienia art. 26 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek pocztowych właścicieli lokali lub przesyłką zwykłą na wskazany adres korespondencyjny.

§ 72

1. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie o jakim mowa w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozumie się w szczególności:
 - 1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
 - 5) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;
2. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 73

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorczą,
 - 3) Zarząd.



2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołania członka organu dokonuje organ, który go powołał z zastrzeżeniem § 104 ust. 3. Uchwała o odwołaniu jest skuteczna, gdy została podjęta większością 2/3 głosów, w głosowaniu tajnym.
4. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 74

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób, Walne Zgromadzenie dzielone jest na 4 części: w zasobach administracji Osowa Góra - dwie części walnego oraz w zasobach administracji Fordon - dwie części walnego. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części członek Spółdzielni może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z zaliczeniem. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i kandydaci do Rady Nadzorczej mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
 - 1) Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - 2) Pełnomocnictwo udzielone przez członka Spółdzielni dla swej ważności powinno zawierać umocowanie dla danej osoby do udziału w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni zwołanym w danym roku, imiona i nazwisko mocodawcy, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz jego podpis, imiona i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania. Pełnomocnictwo to, dla zabezpieczenia interesów osób udzielających umocowania, powinno zawierać także numery PESEL mocodawcy i pełnomocnika.
 - 3) Pełnomocnictwa są składane przy podpisywaniu przez uprawnionych przybyłych na Walne Zgromadzenia listy obecności. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia.
 - 4) Lista pełnomocnictw zawiera: imiona i nazwisko mocodawcy, imiona i nazwisko pełnomocnika.
 - 5) Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
5. Pełnomocnik członka Spółdzielni, o którym mowa w ust. 3 nie może być wybierany do organów Spółdzielni.
6. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa w zakresie nie uregulowanym przepisami spółdzielczymi stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego reprezentanta (opiekuna prawnego lub kuratora). Osoby te nie mogą być wybierane do organów Spółdzielni.
8. W Walnym Zgromadzeniu może brać udział pełnomocnik wyznaczony, zgodnie z postanowieniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez kilka osób, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności. Pełnomocnik tak wyznaczony nie może być wybierany do organów Spółdzielni. Do tego pełnomocnictwa stosuje odpowiednio postanowienie ust. 4.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
11. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni goście i eksperci.

§ 75

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,



- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 76

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
6. Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni

§ 77

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje się w formie ogłoszenia na klatkach schodowych i jednocześnie poprzez włożenie informacji do skrzynki pocztowej lokalu, a w przypadku gdy członek nie mieszka w zasobach Spółdzielni, informację przesyła się listem zwykłym na wskazany przez członka adres korespondencyjny.

§ 78

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 79

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.



4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
5. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, podziału Spółdzielni 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. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie, co najmniej 1% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Ogólna liczba członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu to członkowie lub ich pełnomocnicy biorący udział w głosowaniu nad uchwałą.
7. Wyniki głosowania każdej części Walnego Zgromadzenia ogłasza Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 80

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Powództwo powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni, od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak, niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.

§ 81

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 82

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie określonym w ust. 2. W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia, jako całości, wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a nie później jednakże niż w ciągu 14 dni, zbiera się Prezydium Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia głosów oddanych na każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałę oraz podpisania tych uchwał. Pod względem formalnym uchwały, jakie były poddane pod głosowanie Walnego Zgromadzenia przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwałę podpisują przewodniczący i sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisane przez Prezydium Walnego Zgromadzenia udostępniane są niezwłocznie na stronie internetowej Spółdzielni w strefie członka oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 83

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie czy lista obecności członków na Walnym Zgromadzeniu jest kompletna, zebranie złożonych przy liście obecności pełnomocnictw i ich sprawdzenie oraz odczytanie listy pełnomocnictw;
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej.
2. Członkiem Komisji nie może być osoba będąca kandydatem na członka Rady Nadzorczej.
3. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
4. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§ 84

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
2. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części, które podejmuje rozstrzygnięcie dotyczące dokonanego zgłoszenia.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 85

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem. Zgłoszenia do udziału w dyskusji dokonuje się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska oraz przedmiotu wystąpienia. Przewodniczący udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków, dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością, bez pisemnych zgłoszeń.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - 1) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos,
 - 2) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - 2) zakończenia dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 6) uchylenia zarządzenia przewodniczącego,
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.



§ 86

1. Po odczytaniu treści projektów uchwał i wniesionych do nich poprawek, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów nawet, jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania finansowego, sprawozdania rocznego, wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
4. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - 1) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - 2) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
 - 3) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
 - 4) zgłoszenie powinno zawierać:
 - a) imię i nazwisko, PESEL i adres zamieszkania zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - b) imię i nazwisko, PESEL kandydata oraz jego adres zamieszkania. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, oświadczenia, że nie prowadzi on działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i wypełnia należycie obowiązki członka
2. Po złożeniu zgłoszenia zgodnie z ust. 1 przez członka Spółdzielni Zarząd wydaje zgłaszającemu potwierdzenie prawidłowego zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej
3. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia ogłasza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, uprzednio przygotowaną przez Zarząd, na podstawie dokonanych zgłoszeń, stosownie do ust.1.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub części Walnego umożliwia kandydatom autoprezentację i zadawanie pytań przez członków.

§ 88

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszcza się nazwiska i imiona wszystkich kandydatów prawidłowo zgłoszonych. Na kartach wyborczych umieszcza się nazwiska i imiona kandydatów w porządku alfabetycznym, dla każdej części Walnego Zgromadzenia oddzielnie.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.
3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący stawia znak „x” w oznaczonym miejscu przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.
5. Głosujący ma prawo dokonać wyboru spośród wszystkich prawidłowo zgłoszonych kandydatów umieszczonych na karcie wyborczej.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 2) liczba znaków „x” jest większa od liczby mandatów,
 - 3) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski lub skreślenia pochodzące od głosującego.
7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki głosowania.
8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w liczbie przysługujących mandatów dla tych części, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, liczoną łącznie z wszystkich części Walnego Zgromadzenia.



9. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów na ostatnie miejsce mandatowe w poszczególnej części Walnego Zgromadzenia otrzymała równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby mandatów tej części Walnego Zgromadzenia, Prezydium Walnego Zgromadzenia jako całości (§ 84 ust. 4), dokonuje wyboru w drodze losowania. Zasady i sposób przeprowadzenia losowania ustala Prezydium. Z przeprowadzonego losowania sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
 - 1) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - 2) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 2 kolejne posiedzenia Rady,
 - 3) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współzycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 90

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 91

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 92

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia. Protokoły sporządza administracja Spółdzielni.
3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 93

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 94

1. Rada Nadzorcza liczy 18 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej, niż przez 2 kolejne kadencje Rady.

§ 95

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej obowiązuje zasada podziału 18 mandatów proporcjonalnie do liczby uprawnionych członków danej części Walnego Zgromadzenia wg stanu na koniec roku kalendarzowego poprzedzającego wybory przy założeniu, że każdej części Walnego Zgromadzenia przypadają minimum 4 mandaty.



3. Członkowie budujący lokal za środki własne w zasobach Spółdzielni na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i nieposiadający tytułu prawnego do innego lokalu w Spółdzielni przyporządkowani są, w zakresie podziału mandatów oraz uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 96

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonywane są wybory nowych członków Rady Nadzorczej. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 5) nawiązania stosunku pracy z Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „ZRZESZENI” w Bydgoszczy.

§ 97

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi bez przeprowadzania kolejnych wyborów ten z kandydatów biorących udział w ostatnich wyborach, który podtrzymuje swą zgodę i uzyskał największą liczbę głosów spośród osób, w danej części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały członkami Rady Nadzorczej

§ 98

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego;
 - e) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia do wiadomości informacji przekazywanych przez Zarząd,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 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 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów i regulaminów własnych komisji,
- 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców oraz wyrażania zgody na zwolnienie i zatrudnienie głównego księgowego,
- 11) wyrażanie zgody na rozpoczęcie inwestycji budowlanych o wartości przekraczającej 600 tys. zł,
- 12) wyrażanie zgody na zaciąganie kredytów i pożyczek,
- 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
- 15) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawach inwestycji zaniechanych,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawach wniosków członków Spółdzielni dotyczących jej działalności, a będących w zakresie kompetencji Rady.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 99

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w jego nieobecności zastępca przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności, co najmniej 10 jej członków.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie go dotyczących.

§ 100

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisjach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych Związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 101

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada powołuje Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 102

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:

- 1) Prezydium Rady Nadzorczej – 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 2) członkowie komisji stałych Rady Nadzorczej – 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,

o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

W przypadku, gdy w danym miesiącu posiedzenie Rady się nie odbywa wynagrodzenie nie jest wypłacane

§ 103

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

3. Zarząd

§ 104

1. Zarząd składa się z 2 - 3 osób – w tym z Prezesa i jego Zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.

4. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Uchwała o odwołaniu wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
9. Członek Zarządu nie może brać udziału w głosowaniu, w sprawach wyłącznie go dotyczących, jak również zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, na zasadach określonych w art. 56 ustawy prawo spółdzielcze.

§ 105

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie decyzji w sprawie umarzania, w szczególnych sytuacjach, w całości lub w części odsetek za zwłokę z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 106

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych uchwałą Zarządu.
2. Tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 107

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 108

1. Zarząd może udzielić za zgodą Rady Nadzorczej, 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.
2. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.



4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 109

1. Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą być osoby, które były lub zostały prawomocnie skazane za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe.
2. Osoby wybrane do Rady Nadzorczej lub Zarządu obowiązane są przedstawić zaświadczenie o niekaralności z Krajowego Rejestru Karnego w terminie 30 dni od dnia wyboru (powołania).
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej rozumie się w szczególności przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu jest współnikiem lub członkiem władz w:
 - 1) podmiocie gospodarczym prowadzącym działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni,
 - 2) podmiocie, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
6. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
7. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 7, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności oraz powinna niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie Członków, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej bez ograniczeń i w linii bocznej do drugiego stopnia.
9. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ VI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 110

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na zasadzie rachunku ekonomicznego w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, natomiast dla pozostałej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię ustalany jest wynik bilansowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami uzyskiwanymi na pokrycie tych kosztów (wynik na eksploatacji) zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Nadwyżka bilansowa na pozostałej działalności podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Strata bilansowa na pozostałej działalności Spółdzielni pokrywana jest z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
5. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
6. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek przy czym łączna suma zobowiązań nie może przekroczyć najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.
7. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, oraz osób niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.



8. Podatek dochodowy od osób prawnych oraz inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów obciążają, w zależności od miejsca powstania dochodu podlegającego obowiązkowym obciążeniom, wynik na eksploatacji poszczególnych nieruchomości lub wynik na pozostałej działalności Spółdzielni.

§ 111

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa Rada Nadzorcza w regulaminach.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3 tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej.

§ 112

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 113

1. Zarząd przed przekazaniem wykonawcy placu budowy nowych inwestycji mieszkaniowych, winien przedstawić Radzie Nadzorczej do akceptacji plan rzeczowo-finansowy tej inwestycji.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji powinien zawierać w szczególności:
 - 1) źródła finansowania,
 - 2) harmonogram wpłat poszczególnych rat wkładów budowlanych lub mieszkaniowych i wydatków.

ROZDZIAŁ VII

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 114

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 115

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysuguje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.



§ 116

1. Sprawy w Spółdzielni są rozstrzygane w oparciu o ustawy, Statut i regulaminy, a w szczególności:
 - 1) regulamin „Rady Nadzorczej”, uchwalany przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) regulamin „Zarządu”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 3) regulamin „Porządku domowego i współżycia mieszkańców”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 4) regulamin „Gospodarki lokalami”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 5) regulamin „Rozliczenia inwestycji”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 6) regulamin „Planowania i rozliczania eksploatacji”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 7) regulamin „Funduszu udziałowego”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 8) regulamin „Funduszu zasobowego”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 9) regulamin „Funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 10) regulamin „Funduszu remontowego”, uchwalany przez Radę Nadzorczą,
 - 11) regulamin „Zakładowego funduszu świadczeń socjalnych”, uchwalany przez Zarząd,
2. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560), oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.).
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 2

Statut przyjęty Uchwałą Nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZRZESZENI” w Bydgoszczy obradującego w dniach 18,19,20,21 czerwca 2018 r.

Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 24.08.2018r. Sygn. sprawy: BY.XIII NS-REJ.KRS/005995/18/183

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

mgr inż. Zdzisław Lewandowski

PREZES ZARZĄDU

dr inż. Krzysztof Szpakowski

Międzyzakładowa
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ZRZESZENI”
ul. Jagiellońska 103, 85-027 Bydgoszcz
tel./fax 341 38 25
NIP 554-031-42-07