

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOŻEPOLE”
w Bożympolu

WPLYNEŁO

L. dz. 1313/2024

data 07.10.2024 r.

podpis [signature]

I - POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PODMIOT
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bożepole”.
2. Spółdzielnia ma siedzibę w Bożympolu Wielkim.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie: ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.
6. Spółdzielnia nabywa osobowość prawną z chwilą wpisania jej do Krajowego Rejestru Sądowego.
7. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni oraz ich rodzin między innymi poprzez utrzymanie w dobrej kondycji obiektów mieszkaniowych i administracyjnych wraz z terenami przyległymi.

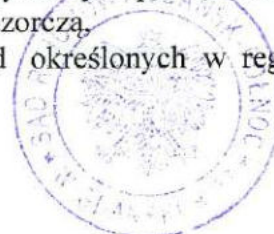
§ 3

Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest:

1. zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie – 68.32.Z-PKD
2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z-PKD
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z-PKD
4. nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych – 60.20.Z-PKD
5. wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 43.39.Z-PKD
6. odprowadzanie i oczyszczanie ścieków – 37.00.Z-PKD
7. pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody – 36.00.Z-PKD
8. wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 35.30.Z-PKD

§ 4

1. Zadania określone w § 2 oraz § 3 Statutu Spółdzielni realizuje w szczególności poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielom) tej nieruchomości,
 - 3) prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług i handlu w celu obniżenia kosztów eksploatacji nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni i własność członków,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni praw do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 5) przenoszenie na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 6) sprzedaż w drodze przetargu wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych prowadzoną według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 7) wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,



- 8) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej wieczystym użytkowaniu według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
- 9) współdziałanie na podstawie umów z innymi podmiotami w zakresie remontów, obiektów mieszkalnych, zakładania urządzeń instalacyjnych itp. w porozumieniu z Radą Nadzorczą,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II - CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 5) jest założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub jest założycielem spółdzielni.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.

2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków

§ 6

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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych art. 15 ust.2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej lub elektronicznej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklarację w formie elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, PESEL, imiona rodziców oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę. W formie pisemnej członek deklaruje wszelkie zmiany danych w deklaracji.
 3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
 4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
 5. Zarząd prowadzi Rejestr członków, zawierający imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych udziałów i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2.3 Prawa członka Spółdzielni

§7

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszaniu wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymywania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii wymienionych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały, protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 5) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat,

- 6) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 8) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich wspólnych urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 9) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 10) prawo zaskarżania do sądu wysokości opłat,
 - 11) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
 - 12) otrzymywania odpowiedzi na pismo skierowane do Spółdzielni bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu miesiąca od daty dostarczenia do Spółdzielni pisma, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu dwóch miesięcy.
3. Uczestnictwo członka Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu:
- 1) każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów,
 - 2) w Walnym Zgromadzeniu może brać udział pełnomocnik członka Spółdzielni; pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka Spółdzielni,
 - 3) pełnomocnictwo powinno być udzielane na piśmie pod rygorem nieważności i dołączane do protokołu Walnego Zgromadzenia lub gdy Walne Zgromadzenie Członków odbywa się w częściach to dołączane jest i odczytane podczas I części Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 4) członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej eksperta. Osoby z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 5) członek Spółdzielni przynależny do jednej Części Walnego Zgromadzenia, może uczestniczyć w innej części Walnego Zgromadzenia bez prawa głosu.

2.4 Obowiązki członka Spółdzielni

§ 8

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać postanowień statutu i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu terminowo kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Dotyczy to również członków Spółdzielni będącymi właścicielami lokalu,
- 4) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali jak również właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów jak w pkt. 1 ppkt. 3) z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody współlokatorów danej nieruchomości,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących lokal,
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą

bezpośrednio powstaniem szkody,

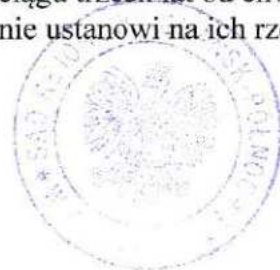
- 9) udostępniać lokal lub jego część w celu dokonania, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu stanu wyposażenia technicznego, konserwacji, modernizacji, remontu, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje dla dokonania kontroli urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń. Brak swobodnego udostępnienia lokalu lub jego części w sytuacjach awaryjnych prowadzić może do przymusowego wejścia do lokalu oraz wykonania zastępczych prac zmierzających do uzyskania dostępu do lokalu lub jego części, które obciążą użytkownika lokalu i nie rodzą odpowiedzialności Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” za powstałe koszty i szkody,
- 10) przestrzegać Regulamin Porządku Domowego oraz dbania o dobro Spółdzielni, poszanowania mienia i jego zabezpieczenia,
- 11) w przypadku czasowej nieobecności powyżej 30 dni, członek jest zobowiązany do wyznaczenia pełnomocnika, który reprezentuje w pełnym zakresie członka spółdzielni,
- 12) korzystać wraz z innymi osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
- 13) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 14) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub bezpłatne używanie w całości lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu,
- 15) użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bożepole” instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, ciepłowniczej czy konieczności innych robót zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu rodzący konieczność zastępczego rozebrania lub zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” za powstałe koszty i szkody.

2.5 Ustanie członkostwa

§ 9

Członkostwo 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) członkostwo ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków stosuje się odpowiednio,
- 8) jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni,
- 9) członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz tytułu prawnego do lokalu.



§ 10

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

§ 11

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego, a w szczególności niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zakłóca spokój innych użytkowników lokali,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 12

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać wydania orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 13

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z Rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka po wysłuchaniu jego wyjaśnień. W tym celu Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego właściciela (dwukrotnie w przypadku nieodebrania przesyłki w terminie) o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia i zawierać informację o prawie właściciela do złożenia wyjaśnień pisemnie lub na posiedzeniu oraz pouczenie, że w razie niezłożenia wyjaśnień na piśmie lub nieprzybycia na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez właściciela zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Taką samą moc ma drugie zawiadomienie zwrócone wskutek nieodebrania przesyłki w terminie.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek powiadomić właściciela o jego wykreśleniu bądź wykluczeniu ze Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem, które powinno w szczególności wskazywać

motywy, jakimi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, iż zachowanie właściciela wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza się właścicielowi bezpośrednio, za pokwitowaniem bądź poleconą przesyłką pocztową. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez właściciela zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. W przypadku nie podjęcia dokonuje się drugiego zawiadomienia w takiej samej formie. Taką samą moc ma drugie zawiadomienie zwrócone wskutek nieodebrania przesyłki w terminie. W takim przypadku za datę doręczenia przyjmuje się datę doręczenia drugiego zawiadomienia.

4. Wykluczonemu bądź wykreślonemu właścicielowi przysługuje prawo:
 - a) do odwołania się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia
 - b) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia zawiadomienia.
5. W przypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, właściciel wykluczony bądź wykreślony ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. W tym celu należy zawiadomić go na piśmie o terminie Walnego Zgromadzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie. Zawiadomienie powinno zostać przesłane na adres wskazany w odwołaniu przez właściciela przynajmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz powinno zawierać pouczenie, iż w przypadku nieprzybycia na Walne Zgromadzenia, odwołanie zostanie rozpatrzone bez jego udziału.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. W każdym jednak przypadku odwołanie powinno zostać rozpatrzone, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia jego wniesienia.
7. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
8. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa pkt 4 ppkt b, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno zostać najpóźniej rozpatrzone.
9. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że właściciel przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z Rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z Rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

2.6 Wpisowe, udziały i wkłady

§ 15

1. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłaty dokonanej na udziały.
2. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka

lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają Fundusz zasobowy spółdzielni.

4. W razie ustania członkostwa, członkom, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien zostać dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).
5. Rozliczenia z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi do tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.

§ 16

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadający na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu).
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Wkład mieszkaniowy oraz wkład budowlany powinien być wniesiony w całości przed uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności.
6. Wkład mieszkaniowy oraz wkład budowlany mogą być wniesione również w ratach na warunkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą określającym również przypadki, w których nie uiszczone raty stają się natychmiast wymagalne.

§ 17

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej.
3. Obowiązek, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich wspólnie zamieszkających z byłym członkiem Spółdzielni ubiegających się o przyjęcie w poczet członków - roszczenie przewidziane w Art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.7 Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest

w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Uchwały organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany doręczyć na piśmie za potwierdzeniem odbioru z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych. Uchwała zwrócona na skutek niezgłoszenia zmiany adresu, wyjazdu za granicę, odmowy przyjęcia przesyłki bądź jej niepodjęcie po dwukrotnym jej awizowaniu ma moc prawną doręczenia.
8. W przypadku nie rozstrzygnięcia odwołania członka na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej, sprawa zostaje rozstrzygnięta na korzyść odwołującego się w oparciu o akcept milczącej.

III - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

3.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać, termin objęcia lokalu.
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 pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust 1 Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy. Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Postanowienia ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku separacji.

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w § 20 ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przypis ust 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa § 20 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o § 21, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim zgodnie z art. 15 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust 1 i 2 konieczne jest złożenie pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 23

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia może żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o Spółdzielni Mieszkaniowej za okres co najmniej 6 miesięcy.
3. W ciągu 3-mcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu zgodnie z art. 7 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminem oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty uzyskanej z przetargu. Ponadto od wartości rynkowej potrąca się część zobowiązań Spółdzielni i innych należności zgodnie z art. 11 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§ 25

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w tym szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 pkt. 2 z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na członka lokal i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

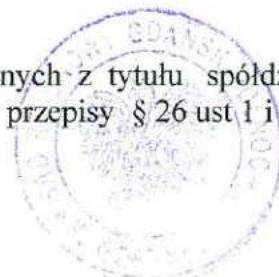
3.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczone prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przysyła niezwłocznie do Spółdzielni.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością, jest nieważna.
7. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenie lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 27

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy § 26 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.



§ 28

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
 - 1) dokonać podziału spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spadkobierca ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską bądź,
 - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym. Z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie, przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 29

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób w przypadku długotrwałych (powyżej 6 miesięcy) zaległości z zapłatą opłat za użytkowanie lokalu, o których mowa w art. 4 ust. 2 i 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej w sposób uciążliwy, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 30

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanawianych hipotekach.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego prawa do lokalu jest jego opróżnienie oraz przekazanie Spółdzielni.
6. Z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należne osobie uprawnionej, Spółdzielnia potrąca roszczenie wzajemne wobec członka z tytułu nie wniesionych opłat

za użytkowanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni między innymi koszty odnowienia zwalnianego lokalu.

7. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 32

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo, to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocą prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych § 31 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 33

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

§ 34

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa 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 o których mowa w art. 4 ust 1 i 1¹ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

3.3 Prawo odrębnej własności lokalu

§ 35

1. Odrębna własność lokalu może zostać ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, czy też osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 36

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do korzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.



§ 37

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 38

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na jego rzecz.
2. 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 udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 2.
4. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu, w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 2, następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnie lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - kredytu wraz z skapitalizowanymi odsetkami,
 - wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek,
 - 6) do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.

§ 39

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu.

§ 40

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 41

1. 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 określonych budynkach lub osiedlu.

§ 42

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 2, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu przedstawicieli nie stosuje się.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

3.4 Najem lokali

§43

1. Zarząd może zwierzać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV - OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§44

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub prawo odrębnej własności wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłatę na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
6. 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 wyrażonych w ust. 1 i ust. 2, z wyłączeniem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

§45

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 44 ust. 1, 2 jest ustalana na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
 - 2) określenie fizyczne jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów,
 - 3) kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§46

1. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie przez Spółdzielnię:
 - 1) miesięcznych opłat za wszelkiego rodzaju reklamy instalowane na budynkach i terenie Spółdzielni,
 - 2) kaucji od osób uzyskujących w Spółdzielni najem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 3) opłaty za użytkowanie lokali Spółdzielni bez tytułu prawnego.
2. Wprowadzając opłaty i kaucje, o których mowa w ust. 1 Zarząd ustala wysokość, tryb pobierania, a przy kaucji, warunki ich gromadzenia i zwrotu stosując zasady ogólne bądź określone w odrębnych przepisach.
3. Wpłaty z tytułu opłat wymienionych w ust. 1 pkt. 1 i 3 stanowią przychody Spółdzielni.

§47

1. Opłaty, o których mowa w §44 ust. 1, 2 powinny wpłynąć na konto Spółdzielni do ostatniego dnia bieżącego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielni przysługują odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego w wysokości ustawowej.
 - 1a. Jeżeli członek spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, jak również osoba niebędąca członkiem spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, posiada względem Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” kilka długów, spełnione świadczenie zalicza się na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych, na poczet długu najdalej wymagalnego, chyba że, w chwili spełnienia świadczenia wskazane przez dłużnika zostanie na poczet którego z długów świadczenie ma zostać zaliczone.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić mieszkańców co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, natomiast trzy miesiące wcześniej w przypadku zmiany opłat zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie w każdym przypadku.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego, członkowie spółdzielni ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§48

1. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

V - ORGANY SPÓŁDZIELNI

§49

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.
5. Członkowie organów spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

5.1 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni

§50

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 4 Walnego Zgromadzenia zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku wniesienia zmian do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycie nieruchomości,

zmian do statutu, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których była poddana uchwała pod głosowanie uzyskała co najmniej 2/3 ważnych głosów.

10. Warunek określony w ust.9 zostaje spełniony i ma moc obowiązującą, w przypadku, gdy po prawidłowym zawiadomieniu na Walne Zgromadzenie nie przybył żaden uprawniony członek lub członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu z własnej woli nie biorą udziału w głosowaniu.
11. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw, w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust. 11 w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§51

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki przychodów nad kosztami lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się lub podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie statutu lub wprowadzenie do niego zmian,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

§52

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia przyjmuje się zgodnie z ustaleniami Statutu.
6. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia członków określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

5.2 Rada Nadzorcza

§53

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

§54

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz pracownicy Spółdzielni, dotyczy to również podległości służbowej wynikającej ze struktury organizacyjnej Spółdzielni.
5. Wyłanianie kandydatów do listy na członka Rady Nadzorczej:
 - a) kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółdzielni zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu do przewodniczącego Walnego Zgromadzenia uzasadniając odpowiednio każdą zgłoszoną kandydaturę.
 - b) kandydatem może być jedynie członek Spółdzielni
 - c) spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
 - d) przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący części Walnego Zgromadzenia ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.
 - e) w skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie spółdzielni którzy zalegają z opłatami opłatami określonymi w § 8 i § 44 Statutu SM „Bożepole” powyżej 3 miesięcy lub pozostają w sporze sądowym ze spółdzielnią.
 - f) wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym.
6. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
8. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
9. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu lub Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zwieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.
10. Walne Zgromadzenie, które dokonało wyboru zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzygają o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu w trakcie 3 letniej kadencji rady.

11. Członek Rady Nadzorczej może zostać odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
12. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
13. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
14. Nie można na czas kadencji łączyć jednocześnie członkostwa w radzie nadzorczej z członkostwem w innych organach Spółdzielni.
15. Mandat członka wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
16. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w okresie trwania kadencji na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba, która w ostatnich wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiej osoby, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory uzupełniające stosując odpowiednio ust. 4-5 niniejszego paragrafu, z tym zastrzeżeniem, że dokonuje się wyboru członków w liczbie zwolnionych w trakcie kadencji mandatów. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w wyborach uzupełniających kończy się wraz z kadencją pozostałych członków Rady Nadzorczej.
17. W przypadku, gdyby liczebność członków Rady Nadzorczej spadła w wyniku utraty mandatów poniżej minimum wskazanego w ust. 3 niniejszego paragrafu, Rada Nadzorcza do czasu przeprowadzenia wyborów uzupełniających zachowuje pełną zdolność do realizowania swoich kompetencji.
18. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dnia wyborów przez Walne Zgromadzenie, z tym że Rada Wykonuje swoje kompetencje aż do momentu wybrania nowego jej składu, tj. również w okresie od dnia upływu 3 lat od jej wyboru do dnia, w którym na Walnym Zgromadzeniu przeprowadzone zostanie głosowanie, w wyniku którego wybrany zostanie nowy Skład Rady Nadzorczej.

§55

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz jak również powołuje Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania. Powołane Komisje wyłaniają spośród siebie Przewodniczącego i Sekretarza Komisji.
3. Komisje powołane przez Radę Nadzorczą działają na podstawie uchwalonych przez siebie regulaminów.
4. Każdy członek Rady Nadzorczej bierze udział w wybranej Komisji tematycznej ustalonej przez Radę Nadzorczą.
5. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest wyłącznie organizowanie pracy Rady Nadzorczej. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na trzy miesiące.
7. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
8. Uchwałę Rady Nadzorczej uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość członków Rady Nadzorczej uczestniczących w posiedzeniu, chyba że ustawa stanowi inaczej. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym

z wyjątkiem wyboru, odwołania lub zawieszenia Członków Zarządu, które są dokonywane w głosowaniu tajnym. Na wniosek Członka Rady Nadzorczej obecnego na posiedzeniu Rady Nadzorczej podejmowane uchwały w innych sprawach przeprowadza się w głosowaniu tajnym, po jego przegłosowaniu.

9. Utrata mandatu członka Rady nadzorczej w okresie trwania kadencji następuje w przypadku:

- 1) zrzeczenia się mandatu,
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
- 4) odwołanie przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- 5) naruszenie zakazu konkurencji.

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

§56

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej lub posiedzeniach Komisji mogą uczestniczyć na zaproszenie z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceną sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywania przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentacji Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu Spółdzielni,
- 10) uchwalanie trybu rozliczania kosztów poniesionych na remont budynków,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 12) wybór Prezesa, Z-ców, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni oraz przywracania członkostwa,
- 14) podjęcie uchwały w zakresie badania sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 15) podjęcie uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Zarządu Spółdzielni,
- 16) uchwalanie innych regulaminów wskazanych w statucie,



- 17) podejmowanie inicjatywy w sprawie zbywania ruchomych środków trwałych, wartości przekraczającej wartość środka trwałego zgodnie z definicją ustawy o podatku dochodowym, za zgodą Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, wytypowani przez Radę Nadzorczą uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
 3. Rada Nadzorcza w celu wykonania swoich zadań może żądać od Zarządu Spółdzielni i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. W tym celu Rada Nadzorcza powołuje komisję do zbadania określonej sprawy, wyznaczając jej członków i określając zakres ich umocowania wraz z oznaczeniem terminu, do jakiego ma być przedłożone sprawozdanie komisji wraz z wnioskami Radzie Nadzorczej.
 4. Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu przedkłada projekt Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
 5. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.
 6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w granicach zakresu swego działania i w zakresie powołanych komisji tematycznych.

§58

Członkowie Rady Nadzorczej po jej ukonstytuowaniu się i zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, który ustala się odpowiednio:

- 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej 4%,
- 2) Z - ca Przewodniczącego, Przewodniczący Komisji, Członkowie Rady Nadzorczej - 2% minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu o pracę.

5.3 Zarząd

§59

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru prezesa i jego zastępcy spośród członków Zarządu zgodnie z ust. 1 dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu z podaniem pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, Walne Zgromadzenie większością głosów może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
6. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania Prezesa Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni z funkcji, rozwiązanie umowy o pracę przeprowadza Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującym przepisami Kodeksu Pracy. W pozostałych sprawach z zakresu prawa pracy czynności pracownicze dokonuje Prezes Zarządu w rozumieniu Art. 3¹ §1 Kodeksu Pracy.

§60

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, o Spółdzielniach Mieszkaniowych lub statucie Spółdzielni oraz innych ustaw, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, ustanawianie spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odrębnej własności lokali oraz zawieranie umów,
 - 2) opracowywanie rocznych planów rzeczowo - finansowych działalności Spółdzielni,
 - 3) wykonywanie zatwierdzanych planów działalności Spółdzielni przez Radę Nadzorczą,
 - 4) zawieranie umów i podejmowanie innych czynności niezbędnych do realizacji zadań Spółdzielni
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) sprawowanie kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników zadań Spółdzielni oraz ocenianie działalności Spółdzielni i wskazywanie kierunków jej pracy,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnym Zgromadzeniom,
 - 8) zwoływanie Walnych Zgromadzeń członków Spółdzielni,
 - 9) przygotowywanie projektów uchwał na posiedzenie Rady Nadzorczej i Walnych Zgromadzeń,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 11) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni,
 - 14) odstąpienie od egzekwowania należności Spółdzielni i odsetek za zwłokę, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie należności w koszty Spółdzielni do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - 15) współdziałanie z organami państwowymi i samorządowymi.
3. Zarząd realizuje również inne zadania, które zleci Walne Zgromadzenie lub Rada Nadzorcza, a nie są one sprzeczne z obowiązującymi ustawami.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§61

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych cyklicznie posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§62

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

§63

1. Zarząd może po uzyskaniu pisemnej zgody Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.



§64

1. Zarząd ponosi odpowiedzialność materialną i odpowiada całym swoim majątkiem, jeśli działa na szkodę Spółdzielni, a wyrządzona szkoda tej Spółdzielni zostanie stwierdzona prawomocnym wyrokiem skazującym.

§65

1. Do odpowiedzialności członków Zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustaw: Kodeks Karny, Prawo Spółdzielcze i ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

VI - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§66

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§67

1. W ramach kierunków działania określonych przez Walne Zgromadzenie działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie powodującej przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w ramach uprawnień wynikających ze statutu, a także dotacji. Różnica między kosztami gospodarczymi zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększają odpowiednie koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§68

1. W przypadku wystąpienia nadwyżki bilansowej, jej podział uchwała Walne Zgromadzenie.

§69

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązanie całym majątkiem.

§70

1. W ramach swojej działalności gospodarczej Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty i konserwację,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych powstający wg innych przepisów nie podlegający regulaminom Rady Nadzorczej.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone przez Radę Nadzorczą która winna także określić zasady ich tworzenia oraz gospodarowania.

§71

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§72

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.



2. Wszelkie planowane prace remontowe realizuje się w ramach posiadanych środków finansowych danej nieruchomości uwzględniając w nich remonty wynikające z Prawa Budowlanego i występujących awarii.
3. W celu wykonania prac remontowych przekraczających stan środków finansowych danej nieruchomości, istnieje możliwość rozliczeni a tzw. „grup budynkowych” gdzie po wykonaniu remontów, nastąpi roczne rozliczenie do wyrównania środków finansowych w czasie nie dłuższym niż 5 lat.
4. W przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości (powstania wspólnoty) Spółdzielnia rozliczy z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu Remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w terminie dwóch miesięcy od zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków sprawozdania finansowego za rok poprzedni.
5. Szczegółowy sposób dystrybucji środków finansowych nie ujętych w Statucie, wynikający z pkt. 2 i 3 reguluje Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 74

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

VII - LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§75

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontroli gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnianiu działalności Spółdzielni.
3. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

§76

1. Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu lustracji zobowiązana jest do przedstawienia na kolejnym najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z lustracji.
2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

VIII - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§77

1. We wszystkich wypadkach nie określonych statutem związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawa Spółdzielczego oraz ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Do postanowień zawartych w statucie można stosować odpowiednio przepisy Kodeksu Karnego, Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego oraz ustawy o własności lokali.

§78

1. Zmiana statutu może nastąpić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Do czasu zarejestrowania statutu postanowienie dotychczasowego statutu pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi, a przepisami Prawa Spółdzielczego i ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych stosuje się przepisy tych ustaw.

§79

Traci moc dotychczasowy statut uchwalony przez zebranie założycielskie Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” w dniu 09.08.1991r. i wpisany do rejestru Spółdzielni w dniu 01.10.1991r. zmiany do statutu oraz ujednolicony tekst uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.06.2018r. wpisany do KRS w dniu 08 listopada 2018 r. pod sygn. GD VIII NS- REJ. KRS/016165/18/490.

Niniejszy Statut został zarejestrowany w dniu przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. sprawy GD.VIII NS-REJ.KRS/.....).

**SEKRETARZ
W.Z.CZ.S.M. „BOŻEPOLE”**

Koszałka
Weronika Koszałka

**PRZEWODNICZĄCA
W.Z.CZ.S.M. „BOŻEPOLE”**

Bach
Katarzyna Bach

Za zgodność
dnia 2.3 WRZ 2014
st. sekretarz sądowy

Spis treści

I - POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PODMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	1
II - CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	2
2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	2
2.2 TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW.....	2
2.3 PRAWA CZŁONKA SPÓŁDZIELNI.....	3
2.4 OBOWIĄZKI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI.....	4
2.5 USTANIE CZŁONKOSTWA.....	5
2.6 WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.....	7
2.7 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.....	8
III - TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	9
3.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.....	9
3.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....	11
3.3 PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	13
3.4 NAJEM LOKALI.....	15
IV - OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	15
V - ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	17
5.1 WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	17
5.2 RADA NADZORCZA.....	19
5.3 ZARZĄD.....	22
VI - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	24
VII - LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI.....	25
VIII - POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	26

