

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
SŁUŻBY ZDROWIA
W POZNANIU**

- tekst jednolity -

POZNAŃ 2007

**UCHWALONY PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
W DNIU 16 STYCZNIA 1985 r.**

ze zmianami z dnia :

30 czerwca 2003 r.

22 czerwca 2005 r.

12 czerwca 2006 r.

6 czerwca 2007 r.

29 listopada 2007 r.

21 czerwca 2011 r.

16 czerwca 2014 r.

5 czerwca 2017 r.

SPIS TREŚCI

| | | strona |
|--------------------|--|--------|
| I. | POSTANOWIENIA OGÓLNE | 3 |
| II. | CZŁONKOWIE | 4 |
| III. | PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW | 6 |
| | A. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze | 8 |
| | B. Wpisowe, udziały ,wkłady, zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zwrotu wkładów mieszkaniowych i równowartości własnościowego prawa do lokalu | 9 |
| | C. Tytuły prawne do lokalu | 13 |
| | D. Zamiana mieszkań | 22 |
| | E. Używanie lokali | 22 |
| | F. Opłata za używanie lokali | 23 |
| IV. | GARAŻE | 25 |
| V. | USTANIE CZŁONKOWSTWA | 26 |
| VI. | NAJEM LOKALI | 29 |
| VII ¹ . | KSIĘGI WIECZYSTE | 29 |
| VII ² . | PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI | 30 |
| | A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. | 30 |
| | B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. mieszkalnego lub garażu, w prawo odrębnej własności lokalu | 30 |
| | C. Forma i koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu | 31 |
| VIII. | ORGANY SPÓŁDZIELNI | 31 |
| | A. Walne Zgromadzenie | 32 |
| | B. Rada Nadzorcza | 36 |
| | C. Zarząd | 38 |
| IX. | GOSPODARKA. SPÓŁDZIELNI | 40 |

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Służby Zdrowia, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Poznań.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. zwanej dalej „Prawo Spółdzielcze”, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.) zwanej dalej „Ustawą” i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

§ 3

1. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych, organizacji gospodarczych i społecznych o ile przemawia za tym interes członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3/ sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
3. Przedmiot działalności określony w ust 2 Spółdzielnia może realizować poprzez:
 - 1/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 2/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków

- odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6/ nabywanie gruntów oraz wdzierżawianie gruntów będących jej własnością oraz będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7/ wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - 8/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych i garaży,
 - 9/ zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 10/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
 - 11/ sprzedaż lokali mieszkalnych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 - 12/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a spełniała jeden z niżej wymienionych warunków:
 - 1/ ubiega się o członkostwo w związku z:
 - a/ nabyciem w drodze umowy kupna-sprzedaży, dziedziczenia, zapisu, darowizny i zamiany, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, lokalu mieszkalnego na zasadach odrębnej własności lub garażu,
 - b/ podziałem majątku wspólnego małżonków lub roszczeniem z Ustawy,
 - c/ zamianą mieszkania,
 - d/ nabyciem od Spółdzielni w wyniku przetargu, odrębnej własności lokalu, po uregulowaniu należności w pełnej kwocie ustalonej w wyniku przetargu.
 - 2/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 3/ ubiega się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca w wielostanowiskowym lokalu garażowym i zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganiej wysokości,
 - 4/ ubiega się o ustanowienie na jej rzecz prawa do lokalu mieszkalnego odzyskanego, wolnego w sensie prawnym, lokalu w budynku nowo wybudowanym lub nabytym przez Spółdzielnię,
3. Osoba prawna może zostać przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile nabyła spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu, lokalu użytkowego lub garażu, w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny, umowy kupna-sprzedaży, zamiany, licytacji komorniczej lub przetargu

4. (skreślony)

- 4¹. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

§ 5'

1. Liczba członków oczekujących przyjmowanych do Spółdzielni winna odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub liczbie lokali mieszkalnych w budynkach nabytych.
2. Nabór członków oczekujących następuje przez ogłoszenie m.in. w lokalnej prasie. Przyjęcie w poczet członków następuje wg daty złożenia deklaracji, o której mowa w § 6 ust. 1
3. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie zawartych umów wg daty przystąpienia do Spółdzielni.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 3 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 4 członek powiadamiany jest pisemnie.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być - pod rygorem nieważności - złożona przez przystępującego w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów oraz określenie, o jaki lokal - mieszkalny, użytkowy, garaż czy miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym - ubiega się składający deklarację. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu członek lub przystępujący może wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Decyzja winna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie.
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.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie Ustawy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a

przyczyny wykluczenia odnoszą się także do tej osoby.

5. Od decyzji odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§6¹

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego, w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza w drodze Uchwały. Decyzja winna być podjęta na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej po dniu złożenia deklaracji. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie.
2. Przyjęcie w poczet członków następuje z dniem podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu w poczet członków, z zastrzeżeniem §12 pkt 3 Statutu.
3. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie Ustawy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny wykluczenia odnoszą się także do tej osoby.
4. Od decyzji odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie najpóźniej w dniu następnego Walnego Zgromadzenia od dnia jego wniesienia. O terminie Walnego Zgromadzenia członek Spółdzielni powinien być powiadomiony co najmniej na 21 dni przed zebraniem i pouczony o prawie obecności przy rozpoznawaniu jego odwołania i popierania go.

skreśla się § 7 i 8 w całości

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem osób fizycznych nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania organów Spółdzielni z uwzględnieniem ochrony danych osobowych i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do przeglądania protokołu obrad organów Spółdzielni z uwzględnieniem ochrony danych osobowych,
- 6/ prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu Spółdzielni i regulaminów oraz prawo otrzymywania bezpłatnie kopii uchwał i protokołów obrad organów

Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz faktur, chyba że istnieją przeszkody określone przepisami prawa spółdzielczego.

- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 8/ prawo do zaznajamiania się ze sprawozdaniami rocznymi, sprawozdaniami finansowymi wraz z opiniami i raportami biegłych rewidentów, protokołami lustracji.
- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 11/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urzędzeń i usług Spółdzielni,
- 12/ prawo ustanowienia na jego rzecz:
 - a/ lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b/ odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
 - c/ prawo do zamiany lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu

lub

- miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych,
- 13/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.

§ 10

Członek jest zobowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 3/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
- 6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i zmianie adresu; w razie zaniechania obowiązku zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania, adresu dla doręczeń lub siedziby, pismo pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia,
- 7/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie, a w szczególności w sposób właściwy używać lokal, do którego uzyskał prawo,
- 8/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9/ udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia przeglądów technicznych i niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, przebudowy, modernizacji oraz dla dokonania odczytu zużycia wody i energii cieplnej i urządzeń pomiarowych przez osoby uprawnione przez Spółdzielnię.
- 10/ informować administrację o każdorazowej zmianie ilości osób zameldowanych i faktycznie zamieszkałych w lokalu na pobyt stały lub czasowy powyżej dwóch

- miesiący,
- 11/ uzyskać zgodę Zarządu na wykonanie prac modernizacyjnych wewnątrz lokalu, mających związek ze stanem konstrukcyjno-technicznym budynku,
 - 12/ naprawić szkody wyrządzone w mieniu Spółdzielni,
 - 13/ nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,
 - 14/ utrzymywać przyznany lokal w należyтым stanie technicznym w sposób zwyczajowo przyjęty, jeżeli zakresu tego utrzymania nie określa regulamin,

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków a wynikające ze stosunku członkostwa skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich 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 uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się 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. Rada Nadzorcza i Zarząd może uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeżeli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia.

8. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zwieszenie biegu przedawnienia lub terminów do dnia zakończenia postępowania wewnątrz spółdzielczego, jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka tej samej uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

B. Wpisowe, udziały i wkłady, zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zwrotu wartości rynkowej lokalu

Udział i wpisowe

§ 12

1. (skreślony)
- 1¹ . Wpisowe wynosi 200 zł, a udział 100 zł.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować i wpłacić:
 - a/ w przypadku ubiegania się o prawo do lokalu mieszkalnego - co najmniej jeden udział,
 - b/ w przypadku ubiegania się o prawo do lokalu użytkowego - co najmniej pięć udziałów,
 - c/ w przypadku ubiegania się o prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - co najmniej pięć udziałów.
- 2' Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy do Spółdzielni przystępuje małżonek członka.
3. Wpisowe i udziały członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni. od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa - pod rygorem wykreślenia z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Osoba prawna obowiązana jest zadeklarować i wpłacić co najmniej dziesięć udziałów.
5. Wypłata kwot należnych członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej z tytułu udziałów, następuje najpóźniej w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

Wkłady - uwagi ogólne

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną

przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Wkładem budowlanym jest kwota, wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na dany lokal.
4. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład mieszkaniowy lub budowlany przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz termin dokonania wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
6. Zasady dotyczące rozliczenia wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych nabytych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

§ 14

Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady ich rozliczania

§ 15

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokali, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z zawartą umową.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy o którym mowa § 12 ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych

z budową w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, według zasad określonych w statucie i w umowie. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającymi na jego lokal.

Zasady wnoszenia i zwrotu wkładu mieszkaniowego i równowartość prawa do lokalu

§ 16

1. Rozliczenie poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszt danej inwestycji,
 - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeżeli takie są wbudowane w budynku mieszalnym,
 - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność)
3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załączniki do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
5. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorczą.

6. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 17

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni przypadającą na dany lokal związanych z budową, w tym w szczególności nieniesiony wkład mieszkaniowy. Z wartości rynkowej potrąca się także nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, kwotę zaległych opłat za użytkowanie lokalu, a także koszty określenia wartości lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu po dokonaniu potrąceń, o których mowa w pkt 2 jest jego opróżnienie tak pod względem fizycznym jak i prawnym.
4. skreśla się
5. skreśla się .
6. skreśla się

§ 17¹

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa lokalu ustalona według zasad określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska 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. W przypadku zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, potrąceniu ulega kwota niespłaconego kredytu wraz z odsetkami przypadająca na ten lokal. Potrąceniu także koszt określenia wartości lokalu, a także kwoty zaległych opłat za używanie lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie tak pod względem fizycznym jak i prawnym.
4. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, prawo to nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Uzyskane w ten sposób prawo Spółdzielnia winna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Wartość nabytego prawa Spółdzielnia

wypłaca osobie uprawnionej po potrąceniu należności, o których mowa w pkt 2 oraz hipoteki. Obowiązek wypłaty powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5. skreśla się

§ 17²

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu roszczenie o wypłatę rynkowej wartości lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia, opuszczenia i zdania Spółdzielni lokalu mieszkalnego przez osobę uprawnioną oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
2. Wypłata kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej, jej spadkobiercom lub prawnym następcą osoby prawnej, powinna być dokonana z tytułu wkładu mieszkaniowego i wartości własnościowego prawa do lokalu, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zbycia lokalu w drodze przetargu.
3. Z kwoty odpowiadającej wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca jej roszczenia wobec osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności.
4. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.
5. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka Spółdzielni lub inną osobą zainteresowaną ustaleniem wartości lokalu.

skreśla się § 18 i § 19 w całości

C. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 20

1. Tytułami prawnymi do lokalu w zależności od sposobu finansowania i złożonego wniosku są:
 - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3/ odrębna własność lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
 - 4/ spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego garażu lub miejsca postojowego,
 - 5/ najem lokalu,
2. Osoba prawna może posiadać wyłącznie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub nabyć lokal mieszkalny na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Prawa do lokali mogą być ustanawiane na rzecz osób spełniających wymogi

o których mowa w § 5 oraz na rzecz osób, na które przeniesiona została własność lokalu lub własnościowego prawa do lokalu, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa winna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców, nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz jednej osoby lub małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.”

§ 22

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa lub innych przypadkach określanych w statucie.
2. Spółdzielnia może przyjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach gdy:
 - członek Spółdzielni używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - zaniedbując obowiązki dopuszcza do powstania szkód,
 - niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - wykracza w sposób uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - pozostaje w zwłóce z uiszczaniem opłat za okres co najmniej 6 miesięcy,

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą uprawomocnienia się uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu. O terminie i warunkach przetargu Spółdzielnia zamieszcza ogłoszenie w prasie lokalnej z co najmniej 10-cio dniowym wyprzedzeniem. Pierwszeństwo nabycia lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni nie posiadającemu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, który zgłosił gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu będącego przedmiotem przetargu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo przysługuje członkowi, który pierwszy zgłosił swoją ofertę. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka korzystającego z prawa pierwszeństwa jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną w wycenie biegłego, przy czym wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaka została uzyskana od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu.
7. Z sumy wypłacanej osobie uprawnionej potrąca się przypadającą na dany lokal:
 - część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową,
 - nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal,
 - kwoty zaległych opłat za użytkowanie lokalu,
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
9. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten o ile nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
10. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w pkt.9, Spółdzielnia wytyczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
11. Przepis pkt. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie

nie dokonania czynności, o których mowa w paragrafie 22 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

13. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w pkt. 9 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
14. Dla zachowania roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa, o którym mowa wyżej.
15. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd.
16. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób do ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

§ 24

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, po jego wybudowaniu.
4. Umowa powinna zawierać ponadto:
 - 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 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,
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię,
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w pkt 4 ppkt 1/ - 3/, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

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

§ 25

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 26

1. skreśla się w całości
2. skreśla się w całości
3. skreśla się w całości
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do członka Spółdzielni, a także do osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, jeżeli nabyła je w drodze umowy, spadkobrania lub licytacji.

§ 27

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu winna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest możliwe, jeżeli część ta spełnia wymogi odrębnego lokalu.
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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

skreśla się w całości § 27¹

skreśla się w całości § 27²

§ 27³

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje odrębna własność lokalu.

skreśla się w całości § 27⁴

§ 27⁵

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy

o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Odrębna własność lokalu

§ 27⁶

Odrębną własność lokalu można ustanowić:

- 1/ w drodze umowy,
- 2/ w drodze jednostronnej czynności prawnej właścicieli nieruchomości,
- 3/ w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

§ 27⁷

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, o której mowa wyżej, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu; a ponadto winna zawierać:

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, a określonych 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 27⁸

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 27⁷ powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub spadkobiercę. W przypadku kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to

staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

Przepisy § 27¹⁶ stosuje się odpowiednio.

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

§ 27⁹

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

§ 27¹⁰

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Do powstania własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 27¹¹

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:
 1. rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych
 2. wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.
2. Współwłaściciele mogą w umowie także określić sposób zarządu nieruchomością wspólną.

§ 27¹²

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 udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, której mowa w ust. 1.

§ 27¹³

1. Spółdzielnia może ustanawiać odrębną własność lokali dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej dokonanej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
2. Treść jednostronnej czynności prawnej powinna zawierać elementy umowy o ustanowieniu odrębnej własności, o której mowa w § 22¹¹.
3. Przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 27¹⁴

1. Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić także w drodze sądowego postępowania.
 - 1) o zniesienie współwłasności,
 - 2) o dział spadku,
 - 3) o podział majątku wspólnego małżonków.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 orzeczenie sądu zastępuje akt notarialny umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

§ 27¹⁵

Do ustanowienia odrębnej własności lokali w zakresie nieuregulowanym postanowieniami statutu mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

§ 27¹⁶

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

skreśla się w całości § 28 – 34

D. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 35

Na zamianę przeznaczane są mieszkania odzyskane, wolne w sensie prawnym, oraz mieszkania w budynkach nowo wybudowanych.

§ 36

Przez zamianę mieszkania należy rozumieć umożliwienie zainteresowanym osobom posiadającymi tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni dokonania zamiany lokali pomiędzy sobą lub osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu poza Spółdzielnią.

skreśla się w całości § 37

§ 38

1. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innych jednostek lub osób, uzależniona jest od wyrażonej na piśmie zgody Spółdzielni i tych jednostek lub osób.
2. Na podstawie umowy zainteresowanych stron możliwa jest zamiana mieszkania spółdzielczego na domek jednorodzinny lub lokal w małym domku mieszkalnym stanowiącym własność osób fizycznych.

skreśla się w całości § 39

E. UŻYWANIE LOKALI

§ 40

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.
2. Osoba której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe prawo do lokalu lub własność odrębna lokalu, może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie bez zgody Spółdzielni. Jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba ta obowiązana jest do pisemnego powiadomienia o niej Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 41

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. OPŁATA ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 42

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i sportowo - rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 44.
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują w szczególności: koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów, eksploatacji domofonów, opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, ubezpieczenia i podatki, koszty administrowania nieruchomością, odpisy na wyodrębniony fundusz remontowy, kosztów ubezpieczenia majątkowego, a ponadto mogą obejmować koszty monitoringu i ochrony.
5. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 zalicza się spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.
6. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani wносить opłaty do Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7. 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.
7. Właściciele lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z działalności

społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo– rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych przez Spółdzielnię.

8. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zobowiązani są wносить opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 43

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 42 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali Spółdzielni, z uwzględnieniem różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat za użytkowanie lokali, zwiększającej odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jednostki rozliczeniowe opłat stanowią:
 - 1/ powierzchnia użytkowa lokalu,
 - 2/ liczba osób zamieszkujących dany lokal,
 - 3/ wskazania urządzeń pomiarowych,
 - 4/ lokal,
 - 5/ udział w nieruchomości.
2. Za opłaty, o których mowa w § 42 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają:
 - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób o których mowa w pkt. 2 ogranicza się do wysokości opłat za okres ich stałego zamieszkiwania i faktycznego korzystania z lokalu.

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów dostawy ciepła oraz zasady ustanawiania opłat za lokale określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem lub zwiększeniu funduszu remontowego lub zasobowego Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo- rekreacyjnej.

§ 45

1. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego zobowiązane są płacić

odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 45¹

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 45²

1. Miesięczne opłaty, o których mowa w § 43 – 45 powinny być uiszczane z góry do dnia 15 każdego dnia miesiąca bez oddzielnego wezwania.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie posiadającej do niego tytuł prawny, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni lub przekazania lokalu innej osobie na podstawie czynności cywilno-prawnych.
3. Od niezapłaconych w terminie należności, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 42 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 42, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni oraz niebędący członkami Spółdzielni właściciele i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat na drodze sądowej bez obowiązku wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

IV. GARAŻE

§ 46

1. Spółdzielnia może garaże wynajmować, ustanawiać spółdzielcze prawo do garażu lub odrębną własność zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Ustanowienia prawa do garażu dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 47

1. Osobie, której przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub prawo odrębnej własności może garaż wynająć lub oddać w bezpłatne używanie informując o tym Spółdzielnię.

skreśla się w całości § 48

§ 49

Ustanowienia prawa do zwolnionego garażu dokonuje Zarząd na podstawie rozstrzygniętego przetargu.

§ 50

W przypadku budowy nowych garaży Spółdzielnia zawiera umowę o ich budowę. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i uwzględniać postanowienia określone w § 27⁷ statutu.

§ 51

Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

skreśla się w całości § 52

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 53

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku wykreślenia jej z rejestru,
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 54

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

wypowiedzenia.

§ 55

1. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 56

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu, zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2/ 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.
 - 3/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności, przez okres dłuższy niż 6 m-cy zalega z opłatami o których mowa w § 42,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 57

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2/ bez istotnej przyczyny nie dokonał odbioru postawionego do jego dyspozycji lokalu,
 - 3/ nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu przez czas nie krótszy niż 3 miesiące,
 - 4/ w wyniku podziału majątku wspólnego lub orzeczenia Sądu utracił prawo do lokalu,
 - 5/ wypowiedział umowę o budowę lokalu lub umowę wypowiedziała Spółdzielnia,

- 6/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu,
- 7/ przez okres dłuższy niż 6 miesięcy zalega z opłatami, o których mowa w paragrafie 42.

§ 58

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
- 1' Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru następuje po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Rada może rozpatrzyć wniosek bez udziału członka, jeżeli ten nie przybędzie na posiedzenie celem złożenia wyjaśnień.
Zarząd zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady nadzorczej, na której ma być rozpatrywana jego sprawa z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Członkowi przysługuje prawo:
 - 1/ odwołania się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie miesiąca od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem ,
albo
 - 2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej, o której mowa w punkcie 1 do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust.3 pkt 1 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. O terminie Walnego Zgromadzenia członek Spółdzielni powinien być powiadomiony co najmniej na 3 tygodnie wcześniej i pouczony o prawie obecności przy rozpoznawaniu jego odwołania i popierania go.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady 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 albo Walnego Zgromadzenia.

§ 59

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobą prawną ze skutkiem od dnia skreślenia jej z właściwego rejestru osób prawnych.

§ 59¹

Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do

udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

§ 60

Do uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

skreśla się § 61-71

VI. NAJEM LOKALI

§ 72

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni lub ich osobom bliskim wspólnie z nimi zamieszkałymi, a także osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.
4. O ile oferty Spółdzielni nie zostaną przyjęte przez jej członków, Zarząd przedkłada je innym osobom.
5. Wyboru ofert dokonuje Zarząd Spółdzielni. Tryb i szczegółowe zasady wynajmowania lokali oraz ustalania wysokości czynszu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII¹ . KSIĘGI WIECZYSTE

§ 73

1. Dla ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu, mogą być, a dla lokali stanowiących odrębną własność są zakładane księgi wieczyste w ramach przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.
2. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w prawo odrębnej własności księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

VII². PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

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

§ 74

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 kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym także części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 4/ przepisy ustawy z dnia 30.XI.1995 r. o pomocy w spłacie niektórych kredytów i odsetek stosuje się odpowiednio.

Przepis paragrafu 17⁵ ust. 6 statutu stosuje się odpowiednio.

2. Umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
3. Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu przysługuje obojgu małżonkom, przekształcenie może nastąpić na ich zgodny wniosek.
4. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. mieszkalnego lub garażu, w prawo odrębnej własności lokalu

§ 74¹

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1/ spłaty przypadającej na jej 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, których mowa w paragrafie 42 statutu.
2. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat, o których mowa w ust.1.
 3. Spłaty o których mowa w pkt. 1 ppkt. 1 i 2 wyliczone przez Spółdzielnię, osoba wymieniona w par. 74¹ obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia zainteresowanego o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

C. Forma i koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu

§ 75

1. Przeniesienie własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności oraz wpisu do księgi wieczystej.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność oraz koszty o których mowa w ust. 2, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności garażu, zgodnie z paragrafem 74¹ ust. 2.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 76

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołania członka organu Spółdzielni następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów, nie mniej jednak niż 50 % oddanych głosów ważnych.

4. Jeżeli w wyniku głosowania liczba kandydatów, którzy otrzymali wymaganą liczbę głosów, określaną w ust. 2, jest mniejsza od liczby mandatów, zarządza się II turę wyborów. Do II tury przystępuje nie więcej niż podwójna liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych, którzy w I turze uzyskali najwięcej, jednak poniżej 50% oddanych ważnych głosów. Do organów Spółdzielni z II tury wyborów wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów ważnych.
5. Jeżeli na ostatnim lub ostatnich miejscach mandatowych znajdują się osoby, które uzyskały równą liczbę głosów, a ich liczba jest większa od liczby mandatów do obsadzenia, przeprowadza się z ich udziałem dodatkową turę wyborów. Do ustalenia wyników tej tury postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy poszczególnych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 77

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. (skreślony)

2¹. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

2². Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy członek ma 1 głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 78

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

§ 79

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, zwołane zgodnie z ust.3 powinno odbyć się w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie jednego miesiąca, a później związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Projekty uchwał żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - Zarząd,
 - Rada Nadzorcza,
 - członkowieProjekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane w biurze administracji na co najmniej 14 dni przed terminem walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt. 6 w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i klatkach budynków.

§ 80

1. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza są pisemnie zawiadamiani o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej 16 dni przed terminem tego Zebrania.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem

przypadków, gdy ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia stanowiące:

- 1/ o zmianie statutu Spółdzielni, połączeniu się Spółdzielni lub jej podziału, wymagają większości $\frac{2}{3}$ ważnie oddanych głosów,
- 2/ o likwidacji Spółdzielni wymagają większości $\frac{3}{4}$ ważnie oddanych głosów.

§ 82

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia może wytoczyć każdy członek Spółdzielni lub Zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
4. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 83

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, z-cy przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Członek Spółdzielni może żądać dostarczenia mu odpisu interesującej go uchwały, względnie odpisu całego protokołu za zwrotem kosztów sporządzenia odpisu

B. RADA NADZORCZA

§ 85

Rada Nadzorcza. sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 86

1. Rada Nadzorcza składa się z 4 do 6 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Pracownik Spółdzielni nie może być Członkiem Rady Nadzorczej.

§ 87

Wyboru członków Rady nadzorczej dokonuje się na Walnym Zgromadzeniu. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje funkcje społecznie.

§ 88

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata: od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszony został jej skład, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, odbywającego się po 3 latach od ogłoszenia jej składu. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być więcej niż przez 2 kolejne kadencje. Ponowny wybór może nastąpić po przerwie co najmniej jednej kadencji.

§ 89

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

- 1/ odwołania przez organ, który dokonał wyboru, większością 2/3 głosów,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 90

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego.

§ 91

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 i sprawozdań finansowych oraz dokonanie wyboru biegłego rewidenta,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych,
 - c/ dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania i występowania z organizacji społecznych,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch upoważnionych przez Radę Nadzorczą jej członków,
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
- 11/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- 14/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
- 15/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 17/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 18/ zwoływanie nadzwyczajnych Walnych Zgromadzeń na warunkach określonych w § 79 ust.3,
- 19/ podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności w związku z art. 56 ustawy,
- 20/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 21/ uchwalanie regulaminu przydziału i zamiany mieszkań,
- 22/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 23/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny, w którym zrzeszana jest Spółdzielnia i nadzór nad wykonaniem zaleceń

polustracyjnych.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 92

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub - w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1 /3 składu Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 93

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

§ 94

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona Komisję Rewizyjną.
2. Rada nadzorcza może powoływać inne komisje stałe lub doraźne.

§ 95

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

C. ZARZĄD

§ 96

1. Zarząd może liczyć do 3 członków, w skład którego wchodzi prezes i jego zastępca. W przypadku Zarządu jednoosobowego, Zarządem jest prezes.
2. Wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza spośród kandydatów posiadających umiejętności kierowania i organizowania pracy. Wybór następuje w obecności co najmniej 2/3 członków składu Rady. Członek Zarządu nie może być członkiem Rady Nadzorczej.

3. Rada nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga złożenia pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Pisemne uzasadnienie odwołania w imieniu Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący oraz sekretarz zebrania.
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.

§ 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
 - 6/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 9/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 98

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach ustalonego podziału czynności.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 99

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

§ 100

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, której udzielono pełnomocnictw określonych w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 97 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponoszą winy.
- 2¹. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
- 2². Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrania grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli,

- 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
- 2³. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za utrzymanie lokali, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 102

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze wyodrębnione:
- 1 / fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4/ wyodrębniony fundusz remontowy,
- Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 1-4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 103

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusz zasobowy lub remontowy Spółdzielni bądź oba te fundusze.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
- 1/ fundusz zasobowy,
 - 2/ fundusz udziałowy,
3. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 104

1. W sprawach dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, które nie znajdują uregulowania w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 105

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego określonego w ustawie i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatnie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków na Walnym Zgromadzeniu zebranie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust.1 przechodzą na związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia była zrzeszona lub na Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - 1/ majątek trwały oraz nieruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w przedmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
 - a/ spółdzielcze,
 - b/ społeczne,
 - 2/ wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla:
 - a/ członków Spółdzielni,
 - b/ byłych członków Spółdzielni.
4. Udział członków i byłych członków w podziale majątku, o którym mowa w ust.3 pkt.2 jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
5. Byli członkowie, ich spadkobiercy oraz następcy prawni osób prawnych uczestniczą w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 pod warunkiem zgłoszenia likwidatorowi swoich roszczeń w terminie 3 miesięcy od dnia postawienia Spółdzielni w stan likwidacji.
6. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 dokonuje się w gotówce po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

§ 106

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

§ 107

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 108

Przepis paragrafu 88 statutu, ma zastosowanie do Rady Nadzorczej po upływie kadencji tego organu w 2010 roku.

Statut uchwalony został na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Służby Zdrowia w Poznaniu w dniu 29 listopada 2007 roku i z tym dniem wchodzi w życie.

Zmiany wprowadzono na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 21 czerwca 2011 r. (§45² pkt 2, § 78 pkt 15, § 86 pkt. 1).

Zmiany wprowadzono na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2014 z dnia 16 czerwca 2014 r. (§ 5 pkt 4¹, § 12 pkt. 1¹, § 59¹, § 77 pkt. 2¹, pkt 2², § 101 pkt 2¹, pkt 2², pkt 2³).

Zmiany wprowadzono na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia nr 9/2017 z dnia 5 czerwca 2017 r. (dopisano § 6¹).