

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25 maja 2017 r. I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII części Walnego Zgromadzenia Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju

STATUT

GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JASTRZĘBIU-ZDROJU

Tekst jednolity Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju uchwalony przez Walne Zgromadzenie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju:

Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 15.05.2017 r. I części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 16.05.2017 r. II części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 17.05.2017 r. III części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 18.05.2017 r. IV części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 22.05.2017 r. V części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 23.05.2017 r. VI części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 24.05.2017 r. VII części Walnego Zgromadzenia,
Uchwałą nr 12/2017 i nr 15/2017 z dnia 25.05.2017 r. VIII części Walnego Zgromadzenia,
w sprawie uchwalenia zmian Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju oraz uchwalenia jednolitego tekstu Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Obowiązuje od 21.09.2017 r. tj. od dnia dokonania 47 wpisu do Rejestru GSM (nr KRS 0000106453) przez Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Sygnatura akt GL.X NS-REJ.KRS/012617/17/905.

Postanowienie Sądu z dnia 12.09.2017 r., wpływ do GSM 05.10.2017 r.

SPIS TREŚCI

Dział I. Postanowienia wstępne.	3
Dział II. Członkowie	4
Rozdział I. Prawa i obowiązki członków.	4
Rozdział II. Ustanie członkostwa	7
Rozdział III. Wpisowe i udziały	9
Dział III. Organy Spółdzielni	9
Rozdział I. Walne Zgromadzenie.....	10
Rozdział II. Rada Nadzorcza	13
Rozdział III. Zarząd	18
Dział IV. Tytuły prawne do lokali	19
Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	22
Rozdział III. Odrębna własność lokalu	24
Rozdział IV. Najem lokalu	25
Dział V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	26
Dział VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	27
Rozdział I. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego	27
Rozdział II. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”	28
Rozdział III. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	29
Dział VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	31
Rozdział I. Zasady ogólne.....	31
Rozdział II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	31
Rozdział III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego (garażu).....	32
Rozdział IV. Przekształcanie najmu garażu.....	33
Dział VIII. Gospodarka Spółdzielni	33
Rozdział I. Zasady ogólne.....	33
Rozdział II. Inwestycje mieszkaniowe.....	34
Rozdział III. Zarządzanie nieruchomościami	34
Dział IX. Przepisy przejściowe i końcowe	37

Dział I. Postanowienia wstępne.

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jastrzębiu Zdroju”, zwana w dalszej części Statutu Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jastrzębie Zdrój ul. Graniczna 1
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
 - b) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
 - c) Zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie (PKD 68.32.Z)
 - d) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)
 - e) Wydawanie czasopism i pozostałych periodyków (PKD 58.14.Z)
 - f) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 66.19.Z)
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje w szczególności poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - f) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
4. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 oraz 3 jest Walne Zgromadzenie.

Dział II. Członkowie

Rozdział I. Prawa i obowiązki członków.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych .
Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego lub garażu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - a) ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (osoba fizyczna) albo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - b) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - c) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni,
 - d) złoży deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu po rozwodzie,
 - e) uzyskała odrębną własność lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
 - f) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.

§ 6

Statut Spółdzielni, regulaminy, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numery NIP i PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna

zawierać jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
5. O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

§ 8

1. **Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz nr NIP. Baza danych z rejestru członków może być wykorzystywana również po ustaniu członkostwa w spółdzielni jedynie do celów związanych z windykacją należności Spółdzielni.**
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość zadeklarowanych i wniesionych przez członka udziałów, wysokość wniesionych przez niego wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości - niezwłocznie wykreślana.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
- c) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- d) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- e) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów -nieodpłatnie,
- f) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- g) członkowi Spółdzielni przysługuje na podstawie obowiązujących przepisów prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o

ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd; Spółdzielnia, w formie pisemnej, może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę,

- h) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- i) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
- j) prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- k) prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
- l) prawo do korzystania w danej nieruchomości z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych, na warunkach określonych w odpowiednim regulaminie i zgodnie z zasadami współżycia społecznego,
- m) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- n) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni.

§ 10

Członek jest obowiązany:

- a) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- c) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- d) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że nie ubiega się o przydział lokalu gdyż jest współmałżonkiem członka,
- e) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
- f) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- g) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- h) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,
- i) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym osobom,
- j) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- k) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.
- l) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób korzystających z lokalu mieszkalnego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat.
- m) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu,

Rozdział II. Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia członka,
- b) wykluczenia członka,
- c) wykreślenia członka,
- d) skreślenia członka - w przypadku śmierci a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania (likwidacji),
- e) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

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 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- a) umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
- c) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- d) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali,
- e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub uzyskania korzyści,
- f) uchyla się od wykonania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej 6 miesięcy,
- g) uporczywie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania,
- h) nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu albo zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

§ 14

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności:
 - a) gdy członek nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału lub wymaganego wkładu,
 - b) gdy członek zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu,

- c) gdy członek utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- d) gdy członek samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu użytkowego na uciążliwy dla mieszkańców,
- e) gdy członek samowolnie dokonuje przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem lokali użytkowych lub garażu,
- f) gdy członek dokonał zbycia własnościowego prawa do lokalu i nie ma innego lokalu w zasobach Spółdzielni. Wykreśleniu podlega także współmałżonek, który był przyjęty w poczet członków Spółdzielni.
- g) gdy członek wynajmuje cały lub część lokalu lub garażu lub oddaje w bezpłatne używanie i nie zawiadamia o ilości osób korzystających z jego lokalu, a ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

§ 15

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia określone w statucie albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
4. Wykluczenie albo wykreślenie oraz wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej;
 - b) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Osoba, której członkostwo ustało w związku z zaleganiem z zapłatą należności czynszowych lub innych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a nadal zajmuje dotychczasowy lokal, może być ponownie przyjęta w poczet członków, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest:
 - a) złożenie wniosku,
 - b) spłnienie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
 - c) terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia, Zarząd, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może skrócić 6 miesięczny okres, w szczególności, gdy po przywróceniu członkostwa i prawa do lokalu członek deklaruje chęć ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lub zamiany lokalu,

- d) przedstawienie wiarygodnej zdolności do terminowego płacenia czynszu.
- 3. Uchwałę o ponownym przyjęciu w poczet członków podejmuje Zarząd.
- 4. Zarząd doręcza uchwałę zainteresowanemu w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała odmowna wymaga uzasadnienia.

§ 17

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

Rozdział III. Wpisowe i udziały

§ 18

- 1. Udział i wpisowe wynoszą po 150 zł, z wyjątkiem małżonka członka Spółdzielni, który ubiega się o członkostwo, dla którego udział i wpisowe wynoszą po 25 zł.
- 2. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść co najmniej jeden udział.
- 3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
- 4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
- 5. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
- 6. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwot wpłaconych na udziały powinien być dokonany na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego. Udziały nie podlegają waloryzacji. W przypadku gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, nie podlegają zwrotowi.

Dział III. Organy Spółdzielni

§ 19

- 1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
- 2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt b-c dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 3. Członek - osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
- 4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt b-c oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz odpowiednie regulaminy.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone maksymalnie na 10 części.
3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu decyduje o podziale Walnego Zgromadzenia na części oraz ustala jego zasady.
4. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi miejsce położenia lokalu mieszkalnego lub garażu.

§ 21

1. Osoba fizyczna będąca członkiem, może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 Statutu. Osoby prawne będące członkami, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. W przypadku posiadania praw do kilku lokali przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia, członek Spółdzielni ma prawo do uczestnictwa z prawem głosu tylko w jednej z nich według swojego wyboru.
3. Członek ma prawo do aktywnego udziału w tej części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy, a w innych częściach jako uczestnik bez prawa głosu.

§ 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- g) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- i) uchwalanie zmian Statutu,
- j) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- k) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- l) uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- m) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- n) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 23

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni, a w sytuacji określonej w ust. 4 zwołujący. Ustalony porządek obrad nie podlega głosowaniu przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie nie ma uprawnienia do skreślania punktów porządku obrad.

§ 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się doręczenie zawiadomienia do oddawczej skrzynki pocztowej członka oraz wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni i jednocześnie w siedzibie Spółdzielni, a także opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał oraz innych dokumentów stanowiących załączniki do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Podany porządek obrad może ulec zmianie w sytuacji przewidzianej w ust. 5. W takiej sytuacji Zarząd zawiadamia członków o uaktualnionym porządku obrad poprzez wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni i innych zwyczajowo przewidzianych do tego miejscach oraz poprzez umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała jest ważna bez względu na liczbę osób biorących udział w głosowaniu.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań,

powinny być wykładane wraz z uaktualnionym porządkiem obrad na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. 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 posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 25

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków organów Spółdzielni.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego poszczególne części wybierają spośród członków Spółdzielni obecnych na zgromadzeniu Prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz, w skład Prezydium może być wybrany również asesor. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia jego Prezydium przekazuje Zarządowi wyniki głosowań z danej części Zgromadzenia. Jeżeli na danej części Walnego Zgromadzenia była powołana komisja mandatowo-skrutacyjna, Prezydium przekazuje Zarządowi protokół tej komisji.
4. W terminie do 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący, lub w jego zastępstwie sekretarz każdej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu, na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Zarząd, obliczają liczbę głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i podczas wyborów. Podczas obliczania głosów w pierwszej kolejności oblicza się głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, a następnie sumuje się liczbę głosów. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują wszystkie osoby uczestniczące przy ich obliczaniu. Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi, który wywiesza je w siedzibie Spółdzielni. W przypadku jeśli w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę oddanych łącznie głosów przy poszczególnych głosowaniach, obliczenie głosów i publikacji wyników dokonuje Zarząd Spółdzielni.

5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale ma zastosowanie regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 25 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział II. Rada Nadzorcza

§ 29

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 30

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
 - 1a. Rada nadzorcza może podejmować skuteczne uchwały, jeżeli w jej posiedzeniach uczestniczy nie mniej niż 6 członków.
2. W terminie określonym w § 24 ust. 6 członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 50 członków Spółdzielni. Wraz ze zgłoszeniem powinna być złożona pisemna zgoda na kandydowanie oraz oświadczenia, o których mowa w ust. 3. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenia, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno-skarbowe, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni oraz, że nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w § 31 Statutu.

Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba, która będąc członkiem Rady została odwołana ze składu Rady przed upływem kadencji. Zakaz kandydowania obowiązuje przez dwie kadencje licząc od kadencji, w czasie której nastąpiło odwołanie.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkiem Zarządu, członkiem Rady Nadzorczej, kierownikami poszczególnych działów organizacyjnych spółdzielni, a także z innymi osobami zatrudnionymi w Spółdzielni w związkach małżeńskich albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
5. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, nie mniej jednak niż 15 głosów. W razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej – wyboru dokonuje się w formie losowania przeprowadzonego przez osoby uczestniczące przy obliczaniu głosów z

Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej, tak by liczba kandydatów odpowiadała liczbie członków Rady Nadzorczej określonej w ust. 1.

- 5a. Jeżeli spośród pozostałych kandydatów, którzy nie weszli w skład Rady Nadzorczej i stanowią listę kandydatów rezerwowych, są osoby, które uzyskały jednakową ilość głosów, osoby uczestniczące przy obliczaniu głosów z Walnego Zgromadzenia dokonują w formie losowania wyboru, która z tych osób wejdzie do Rady Nadzorczej jako pierwsza, w przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestnicząc jako członek władz (zarząd, rada nadzorcza lub osoba ścisłego kierownictwa) w podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą ważne umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa powyżej Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
2. Nadzorowanie pracy poszczególnych członków Rady należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza w przypadku stwierdzenia rażącego niewypełnienia obowiązków przez członka Rady, przekroczenia przez członka Rady uprawnień lub podejmowania działań sprzecznych z interesem Spółdzielni, ma prawo podjąć uchwałę zawieszającą takiego członka Rady, w czynnościach, do najbliższego Walnego Zgromadzenia, sporządzając równocześnie pisemny wniosek do tego organu o odwołanie ze składu Rady Nadzorczej. Tryb podejmowania takiej uchwały określa Regulamin Rady Nadzorczej. Uzasadnienie wniosku zawierające zarzuty pod adresem tego członka Rady, po rozpatrzeniu przez Walne Zgromadzenie może stanowić podstawę ewentualnego odwołania.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 32

1. **Skład Rady Nadzorczej jest w każdym roku częściowo odnawiany według starszeństwa wyboru.**
2. **W każdym roku wybierani są członkowie Rady Nadzorczej w miejsce tych członków Rady Nadzorczej, których mandaty wygasły z upływem kadencji.**
3. **Z zastrzeżeniem postanowień § 32¹ kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od zakończenia dorocznego wyborczego Walnego Zgromadzenia do wyborczego Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie 3-ch lat.**
4. **Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w roku 2019 trwa przez okres, na który zostali oni wybrani w tym roku tj. odpowiednio 1 rok, 2 lata i 3 lata zgodnie zapisami § 32¹.**
5. **Tworzy się 9 okręgów wyborczych:**
 - 1) ul. Kopernika, ul. Piastów, ul. Armii Krajowej, ul. 1 Maja,
 - 2) ul. Marusarzówny, ul. Kusocińskiego,
 - 3) ul. Poznańska, ul. Opolska, ul. Wrocławska,

- 4) ul. Kaszubska, ul. Pomorska,
 - 5) ul. Kurpiowska, ul. Łowicka,
 - 6) ul. Śląska, ul. Wrzosowa,
 - 7) ul. Jasna,
 - 8) ul. Katowicka,
 - 9) ul. Krakowska, os. 1000-lecia.
6. **Każdemu okręgowi wyborczemu przysługuje w Radzie Nadzorczej jeden mandat.**
 7. **Walne Zgromadzenie przeprowadza wybory dla danego okręgu wyborczego, w którym zamieszkuje członek Rady Nadzorczej.**
 8. **W przypadku braku kandydata z danego okręgu do Rady Nadzorczej wchodzi kandydat, który uzyskał największą ilość głosów zsumowanych ze wszystkich okręgów.**

§ 32¹

1. **Wybory do Rady Nadzorczej w roku 2019 tj. po zakończeniu kadencji członków Rady Nadzorczej wybranych na 2016-2019 odbywać się będą na kadencję 1 roczną, 2 letnią i 3 letnią.**
2. **O długości kadencji w poszczególnych okręgach decyduje losowanie przeprowadzane w obecności notariusza.**
3. **Po upływie kadencji 1 i 2 letniej następne wybory w tych okręgach będą na kadencję 3 letnią.**
4. **Skrócone kadencje są traktowane na równi z kadencją 3 letnią i dotyczy ich zapis o możliwości ponownego kandydowania po upływie 2 kolejnych kadencji.**

§ 33

1. **Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:**
 - a) odwołania większością 2/3 głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. **W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, mandat ten obejmuje automatycznie do końca kadencji osoba, która w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów.**
3. **Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Nadzorczej w trybie wskazanym w ust. 2, to najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji.**

§ 34

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 wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,**
 - c) **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 do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie udzielenie absolutorium Zarządowi,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacjach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 18) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 19) zatwierdzanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 20) *(wykreślono)*
- 21) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 22) uchwalanie regulaminów najmu lokali i garaży,
- 23) zatwierdzania zasad rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków z mieszkańcami,
- 24) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej,
- 25) podejmowanie decyzji w sprawie umorzenia odsetek,
- 26) wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 27) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, o których mowa w art. 6 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 28) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji środków trwałych, które nie uległy umorzeniu, a ich nieumorzona wartość jest większa niż 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych).

- 29) wybór przedstawiciela na Zjazd przedkongresowy w celu wyboru delegata na Kongres Spółdzielczości.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 35

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej odbywa się w terminie 7 dni od ogłoszenia wyników wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mają prawo do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, wypłacanego w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość tych posiedzeń. Wysokość w/w ryczału określana jest procentowo do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami) i wynosi odpowiednio:
 - a) 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - b) 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, dla Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady Nadzorczej i Przewodniczących Stałych Komisji Rady,
 - c) 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej.Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Nadzorczej nie odbyły się, to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.
5. **Jeżeli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie Rady Nadzorczej, a członek Rady nie brał udziału we wszystkich posiedzeniach, wynagrodzenie, o którym mowa w punkcie 4, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.**
6. **Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady wypłacane jest za dany miesiąc do ostatniego dnia miesiąca.**

§ 36

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

§ 37

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 38

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

Rozdział III. Zarząd

§ 39

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Uchwała o wyborze członka Zarządu, podejmowana jest w głosowaniu tajnym, większością co najmniej 2/3 głosów przy obecności statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
 - a) członek Zarządu nie musi być członkiem spółdzielni.
2. Wymagane kwalifikacje kandydatów na członków Zarządu:
 - a) Prezes – wykształcenie wyższe: techniczne lub ekonomiczne lub prawnicze,
 - b) Z-ca Prezesa - wykształcenie wyższe techniczne lub prawnicze,
 - c) Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych – Główny Księgowy - wykształcenie wyższe ekonomiczne i 3 letni staż na stanowisku kierowniczym w księgowości.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu; odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Uchwała w sprawie odwołania członka Zarządu podejmowana jest w głosowaniu tajnym większością co najmniej 2/3 głosów przy obecności statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Odwołany członek Zarządu powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska pracy.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na czas niezbędny do dokonania wyboru Zarządu w pełnym składzie. W takim przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - c) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - d) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
3. Zarząd składa roczne sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 41

1. Zarząd może udzielić - za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z

kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,.

2. Postanowienia ustępu 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 42

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

§ 43

Podania, wnioski, prośby oraz skargi członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, to do dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

§ 44

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Dział IV. Tytuły prawne do lokali

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 45

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.
7. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 46

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 52 ust. 1 nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania
2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

§ 47

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 48

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) 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, lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 49

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im 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.

§ 50

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy 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.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 51

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 48-50 stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 48 i 50 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 49, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1-2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 54

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

§ 55

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 52 i 53 statutu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 57

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

§ 58

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

§ 59

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 125 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60

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

§ 61

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą 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 przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 62

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 63

Przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do garaży.

Rozdział III. Odrębna własność lokalu

§ 64

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

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

§ 65

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 70, 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 albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 66

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 umowy określonych w § 64 pkt a, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 67

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

§ 68

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. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.

§ 69

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 70

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, o której mowa w ust. 1.

§ 71

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

§ 72

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 73

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości głosów właścicieli lokali liczonej według wielkości udziałów w nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Rozdział IV. Najem lokalu

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub osobom prawnym lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże.

2. Tryb wynajmowania lokali i garaży określają odpowiednie regulaminy.

§ 75

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z zm.)

Dział V. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 76

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię wynajęty lub zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji najemcy lub nabywcy uiszcza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.

§ 77

W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 78

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 79

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna,
 - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 80

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 81

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

Dział VI. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

Rozdział I. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

§ 82

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

§ 83

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,
 - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem odpowiedniego regulaminu zawierającego:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - e) 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),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 84

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 85

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 86

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

§ 87

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Rozdział II. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

§ 88

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 52 i 53 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 93 tj. wg wartości rynkowej obowiązującej na dzień wygaśnięcia tego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 89

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 94 tj. wg wartości rynkowej tego lokalu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 90

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 95 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 91

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

Rozdział III. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 92

1. 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, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 125 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 93

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 52 i 53 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 94

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 46 i § 90.

§ 96

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona 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, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Dział VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Rozdział I. Zasady ogólne

§ 97

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

§ 98

Na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty jego budowy, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności garażu.

§ 99

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 97 i 98, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 100

1. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 101

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:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b,
 - b) 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 z innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 125 statutu.

§ 102

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 103

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa § 101 statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 104

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 101 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Rozdział III. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego (garażu)

§ 105

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 125 statutu.

§ 106

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 105 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 107

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

Rozdział IV. Przekształcanie najmu garażu

§ 108

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- a) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- b) oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 109

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 108 statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

Dział VIII. Gospodarka Spółdzielni

Rozdział I. Zasady ogólne

§ 110

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 111

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości, nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 112

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 113

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają odpowiednie regulaminy.

§ 114

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 115

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo do nadwyżki bilansowej przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni i jest ustalane proporcjonalnie do powierzchni lokalu lub garażu, do którego prawo posiada członek.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Rozdział II. Inwestycje mieszkaniowe

§ 116

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Rozdział III. Zarządzanie nieruchomościami

§ 117

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 118

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 117 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz pożytkami z nieruchomości.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - a) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła i wody określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
 - b) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt a określone są przez odpowiednie regulaminy.

§ 119

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 120

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- a) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków i centralnego ogrzewania - budynek,
- b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, jeden lokal),
- c) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- d) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i kosztów ich utrzymania,
- e) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 121

Zasady rozliczania mediów z użytkownikami lokali, określają odpowiednie regulaminy.

§ 122

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.

§ 123

Naprawy i wymiany, o których mowa w § 122 ust. 1 oraz dotyczące części wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego danej nieruchomości.

§ 124

Finansowanie remontów określonych w § 123 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- b) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- c) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 125

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 126

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

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.

§ 127

Opłaty, o których mowa w § 125 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 128

1. Opłaty, o których mowa w § 125 oraz opłaty za dostawę mediów i wywóz nieczystości wnosi się z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 125 ust. 1-4 co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności wody, odbioru ścieków, c.o. Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić na piśmie osoby, o których mowa w §125 ust 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.

§ 129

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

Dział IX. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 130

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 131

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

Podpisy Komisji:

- | | | |
|---|--|---|
| 1.
p. Jan Juszczyk
sekretarz I części Walnego Zgromadzenia | 2.
p. Joanna Milbrant
przew. II części Walnego Zgromadzenia | 3.
p. Mariola Lech-Wasiak
przew. III części Walnego Zgromadzenia |
| 4.
p. Jarosław Nowak
przew. IV części Walnego Zgromadzenia | 5.
p. Grzegorz Mosoń
przew. V części Walnego Zgromadzenia | 6.
p. Eugeniusz Plewnia
przew. VI części Walnego Zgromadzenia |
| 7.
p. Kazimierz Gawliczek
przew. VII części Walnego Zgromadzenia | 8.
p. Halina Jania
przew. VIII części Walnego Zgromadzenia | |