



Szanowni Członkowie Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej

W dniu dzisiejszym docieramy do Was z jednolitym tekstem projektu STATUTU GSM. W czasie ostatniego, burzliwego Walnego Zgromadzenia Członków zwróciliście nam uwagę, na zbyt lakoniczny kontakt z Wami w kwestii zmian. Przede wszystkim zanim przystąpicie do lektury Statutu, musimy zwrócić uwagę na najbardziej istotny fakt.

Zmiana Statutu nie wynika z naszego „widzimisie” tylko spowodowana jest nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, którą uchwalił Sejm i która weszła w życie dnia 09.09.2017r. Czy nam się podoba czy nie, musimy dopasować Nasz Statut do obowiązującego, zmienionego prawa. To co przygotowaliśmy wymaga oczywiście szerszej dyskusji. Jednak pewne zapisy musimy przenieść z Ustawy w brzmieniu jakim została uchwalona. Wszystkie zmiany macie Państwo „wytłuszczone”, reszta pozostaje bez zmian.

W najbliższych dniach na klatkach schodowych budynków pojawią się informacje o terminach spotkań, na których będziemy mogli wyjaśnić wszystkim cel każdej ze zmian, które Was zainteresują.

Zapraszamy do lektury i zachęcamy do liczego uczestnictwa w spotkaniach. Do zobaczenia niedługo.
Zarząd GSM

Projekt zmian do Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju

Dział I Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Górnica 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.
2. Ilekroć w dalszej części statutu mowa jest o:
 - Spółdzielni – rozumie się przez to Górnica Spółdzielnię Mieszkaniową w Jastrzębiu-Zdroju
 - ustawie - rozumie się przez to ustawę z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych
 - części wspólnej nieruchomości – rozumie się przez to grunt lub części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie na potrzeby użytkowników poszczególnych lokali.

§ 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

- b) 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. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Warunkiem uzyskania członkostwa spółdzielni przez właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.

§ 6

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6) poniżej,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu

- 1) niuprocesowym lub wyboru dokonano przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Odrębny właściciel lokalu ubiegający się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
4. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL lub NIP, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę (firmę) i siedzibę, NIP oraz w załączeniu wyciąg z właściwego organu rejestracyjnego, a także dane dotyczące wkładów, jak również - stosownie do okoliczności - stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega.

§ 8

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.

§ 9

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji składanej przez właściciela lokalu powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska nr PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), numery członkowskie, imię i nazwisko oraz adres osoby upoważnionej do odbioru po śmierci członka wniesionych przez niego udziałów oraz ewentualnie adres do korespondencji podany przez członka, rejestr członków zawiera aktualizowany okresowo elektroniczny wykaz zaległości z tytułu opłat za używanie lokali. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. Baza danych z rejestru członków może być wykorzystana również po ustaniu członkostwa w spółdzielni jedynie do celów związanych z windykacją należności spółdzielni.

2. Każdemu członkowi Spółdzielnia nadaje numer członkowski. Raz nadany numer członkowski nie może ulec zmianie i może być przypisany tylko raz i tylko do jednej osoby. Numery członkowskie nie mogą się powtarzać nawet w przypadku ustania członkostwa (niepowtarzalność numeru członkowskiego).

3. Ponadto Zarząd Spółdzielni prowadzi:

- 1) rejestr wystąpień i skreśleń,
- 2) rejestr wykluczeń, wykreśleń, które nastąpiły do dnia 9.09.2017 roku,
- 3) rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacją o ustanowionych hipotekach,
- 4) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
- 6) rejestr umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
- 7) rejestr umów najmu lokali mieszkalnych,
- 8) rejestr umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) inne rejestry - w miarę potrzeby.

§ 11

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Udziały nie podlegają waloryzacji, nie są oprocentowane, nie nalicza się też od nich odsetek.

2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

3. Wypłata należności następuje na wniosek byłego członka w terminie miesiąca od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust. 2; od należności tej nie nalicza się odsetek.

4. Zwrot wpłat dokonanych na udział nie może nastąpić, gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

§ 12

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierno 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,

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

f) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawierającymi 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.

§ 13

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 wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że nie ubiega się o przydział lokalu gdyż jest współmałżonkiem członka,

d) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,

e) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,

f) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,

g) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,

h) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym osobom,

i) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,

j) 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,

k) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób korzystających z lokalu mieszkalnego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat,

§ 21

1. Osoba fizyczna będąca członkiem, może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

6. Pełnomocnictwo winno być złożone w siedzibie spółdzielni najpóźniej na jeden dzień przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie

l) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu.

Rozdział II

Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
- 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej o czym stanowi art. 24¹ ust. 1 ustawy,
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15

Członek spółdzielni właściciel lokalu wyodrębnionego może zostać wykluczony ze spółdzielni gdy:

- a) uchyli 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,
- b) umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- c) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
- d) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

§ 16

1. Członek spółdzielni właściciel 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 następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

§ 18

Członek spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów. Jeżeli udział był wniesiony przez członka przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa, były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

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.

§ 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 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,
- rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- uchwalanie zmian Statutu,
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- uchwalenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
- wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 23

- Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
- Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
- Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
- 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.
- 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

- 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.
- Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
- Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
- 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.
- 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.

- 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.
- Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 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

- Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
- 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.
- Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
- Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 27

- Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
- 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.
- 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.
- 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.
- W sprawach nieregulowanych w niniejszym rozdziale ma zastosowanie regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 28

- 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.
- Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział II Rada Nadzorcza

§ 29

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

§ 30

- 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.

- Rada nadzorcza może podejmować skuteczne uchwały, jeżeli w jej posiedzeniach uczestniczy nie mniej niż 6 członków.
- 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.
- 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.
- 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

- Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako współnik 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 Spółdzielnia wiąże ważne umowy o dostawę, 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.
- Nadzorowanie pracy poszczególnych członków Rady należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza w przypadku stwierdzenia rażącego niewypełniania 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.
- O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 32

- Skład Rady Nadzorczej jest w każdym roku częściowo odnawiany według starszeństwa wyboru.
- W każdym roku wybierani są członkowie Rady Nadzorczej w miejsce tych członków Rady Nadzorczej, których mandaty wygasły z upływem kadencji.
- Z zastrzeżeniem postanowień § 321 kadencja członka Rady Nadzorczej trwa od zakończenia dorocznego wyborczego Walnego Zgromadzenia do wyborczego Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie 3 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. Wrzosa,
- 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 wykluczenia z członkostwa spółdzielni właściciela,
14) (skreśla się)

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 nowo wybranej 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 ryczałtu bez względu na ilość tych posiedzeń. Wysokość w/w ryczałtu 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 struktura 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 nazewnątrz.

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

- 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 uiścić opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- 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.
- Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiacza on opłaty, o których mowa w § 125 statutu.

§ 46

Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 47

Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 48

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.

§ 49

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 50

- Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
- W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 125, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 125, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
- W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
- Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 51

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

§ 52

- Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
- Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 53

- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
- Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
- Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
- Osoba, o której mowa w ust. 3 powyżej, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
- Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
- Roszczenie, o którym mowa w ust. 6 powyżej, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 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

- 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.
- W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 56

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
- Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego wkładu jest nieważne.
- Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis te-

go 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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa jest członkiem spółdzielni.

§ 57

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

§ 58

- 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 bez skutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
- 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 wykroczenia 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

- 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.
- 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

- 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.
- W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową członek dotychczasowej spółdzielni staje się członkiem spółdzielni, która nabyła nieruchomość.
- (skreśla się)

§ 63

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

Rozdział III Odrębna własność lokalu

§ 64

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

- zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
- 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 § 64, powstaje ekspektatywa własności lokalu. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 66

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następcą prawnym, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali 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 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 68

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. 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 osobę ubiegającą się, 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.

§ 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 rażąco lub uporczywie 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 jednorodzinne) 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

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane 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 wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 3 miesiące 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 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.**

§ 85

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w sta-

tucie 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. Jeżeli 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. Jeżeli 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 spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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

Osoba uzyskująca 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 6 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, wpływu, o których mowa § 101 statutu, przeznaczają 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 wypadku 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 przeznaczają 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. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26 ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 241 i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada na wniosek większości właścicieli lo-

kali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 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 sta nowiących 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 Spółdzielni 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 wnoszą 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 trwały 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

(skreśla się)