

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GÓRNIK”
W JAWORZNIE**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę : SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GÓRNIK" zwana dalej „Spółdzielnią".
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest: miasto Jaworzno, Al. Tysiąclecia 2-14.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3.

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§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. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.
3. Celem Spółdzielni jest tworzenie warunków dla środowiskowej integracji członków oraz dla inicjatyw i projektów zmierzających do eliminacji zjawiska wykluczenia społecznego.

§5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 3) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano - remontowe i pogotowie spółdzielcze,

- 5) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 6) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych Spółdzielni,
 - 8) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4a. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu.
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, numer ewidencyjny PESEL.

Ponadto w ramach ewidencji księgowej Zarząd Spółdzielni prowadzi imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

7. W rejestrze członków Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach członka względem Spółdzielni w szczególności z tytułu opłat za używanie lokalu. Informację, o których mowa wyżej, mogą mieć formę rejestru zadłużeń, którego udostępnienie ograniczone jest do członków Spółdzielni i ich małżonków. Wgląd do rejestru zadłużeń uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, a w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem członka Spółdzielni.

§7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i zaopiniowana przez właściwą Radę Osiedla. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, oraz dane dotyczące wkładów.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Za osobę fizyczną nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.

§8.

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

B. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oznaczonych spraw,
- 7) prawo do zaznajomienia się z protokołem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
- 10) prawo przeglądania rejestru członków,
- 11) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi o ile nie sprzeciwia się temu zobowiązanie do zachowania poufności lub powszechnie obowiązujące przepisy prawa dot. ochrony danych osobowych,
- 12) prawo zaznajamiania się oraz otrzymania kopii protokołu z lustracji, ponadto prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
- 13) prawo do przeglądania i otrzymywania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 14) prawo zapoznania się i otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 22) korzystania z innych praw określonych w statucie,
- 23) tryb udostępniania informacji i dokumentów członkom Spółdzielni określa uchwalony przez Radę Nadzorczą „Regulamin udostępniania informacji i dokumentów członkom Spółdzielni w Mieszkaniowej „Górnik” w Jaworznie.

3. Członek obowiązany jest:

- 1) wykonywać i przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
 - 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez terminowe uiszczanie opłat oraz pokrywanie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu całego lokalu lub jego części na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale), względnie o prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu,
 - 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
 - 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.
4. Uprawnienia przewidziane w ust.2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.2, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
 6. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdanie finansowe udostępnia się na stronie internetowej Spółdzielni.

C. USTANIE CZŁONKOSTWA

§10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa przez członka,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania.

§11.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron: członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa, przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§12.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnie lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał Spółdzielni,
 - 3) Pomimo pisemnego upomnienia nadal niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
 - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 5) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej sześć pełnych okresów płatności, względnie posiadając kilka praw do różnych lokali uporczywie zalega z należnościami związanymi chociażby z jednym z tych lokali,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§13.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w statucie,
 - 2) nie wpłacił w określonym w umowie o budowę lokalu terminie wymaganego wkładu budowlanego, w wyniku czego umowa ta została rozwiązana,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego tytuł do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni o wygaśnięciu tego prawa, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym a było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie wypowiedział członkostwa,
 - 8) wypowiedział umowę o budowę lokalu,

- 9) jest w zwłocie z zapłatą opłat za używanie lokalu, o którym jest mowa w §69 Statutu najmniej za sześć pełnych okresów płatności płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Zarząd Spółdzielni o zamiarze wystąpienia do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni i wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej miesięcznego terminu do zapłaty zaległości i bieżących należności, względnie posiadając kilka praw do różnych lokali uporczywie zalega z należnościami związanymi chociażby z jednym z tych lokali.
- 10) jako członek oczekujący nie dochował obowiązku określonego w § 17 ust. 2 Statutu Spółdzielni i tym samym uniemożliwił Spółdzielni skuteczne doręczanie pism, oświadczeń i uchwał

§14.

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

§15.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić na piśmie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia /wykreślenia. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie członka o prawie złożenia wyjaśnień oraz możliwości rozpatrzenia wniosku bez jego udziału w razie nieobecności na posiedzeniu. Zawiadomienie zwrócone wskutek nieodebrania, jak również wskutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu uważa się za doręczone.
3. O podjętej uchwale w sprawie wykreślenia lub wykluczenia Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem przyczyn wykreślenia lub wykluczenia. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi Rada Nadzorcza kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie winno być doręczone bezpośrednio za pokwitowaniem lub wysłane listem poleconym w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust.4 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołujący się powinien być powiadomiony pod wskazanym adresem, co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
6. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust.4 pkt.2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrywane.
7. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Ma również prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnieni do zabierania głosu, a ich zachowanie nie może utrudniać prawidłowego przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się przepisy statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i przed rozstrzygnięciem tego odwołania przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§16.

Skreślono.

§17.

Skreślono.

§18.

Skreślono.

§19.

Skreślono.

E. WPISOWE I UDZIAŁY

§20.

Zwrotu wniesionego udziału dokonuje się zgodnie przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. z późn. zm.

III. PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§21.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§22.

1. O możliwości przydziału mieszkania Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie dyrekcji oraz we wszystkich administracjach na tablicach ogłoszeń.
2. Ogłoszenia, o których mowa w ust.1 wywiesza się na okres 14 dni.

§23.

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków według następujących zasad:
 - 1) w pierwszej kolejności uwzględnia się członków oczekujących, mających już zawarte umowy określające kolejność przydziałów, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni,
 - 2) w kolejności ustalonej zgodnie z treścią punktu 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa,
 - 3) w kolejności ustalonej, zgodnie z treścią punktu 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji, realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu,
 - 4) po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w pkt 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.
2. W przypadku braku zainteresowania członków, o których mowa w ust.1 pkt 1-3 możliwością zawarcia umów, Spółdzielnia do odzyskanego lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym może ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię mogą być też przedmiotem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

§24.

1. Spółdzielnia może przyjąć nowych członków w sytuacji, gdy dysponuje względnie przewiduje pozyskanie do swej dyspozycji określonej liczby lokali mieszkalnych:
 - z odzysku,
 - z nowych inwestycji.
2. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i najmu mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§25.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
3. Umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - 3) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu.

§26.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§27.

Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.

§28.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 27 pkt. 4 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§29.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§30.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§31.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§32.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 30 ust. 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 31 ust.1, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 - 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§33.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ III. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO (DOMU JEDNORODZINNEGO)

§34.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§35.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

5. 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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.

§36.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, który uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

§37.

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 § 59 ust. 4-7 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nieniesioną 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. 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.
- 4a. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.3, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
- 4b. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
- 4c. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 ust.3 pkt 5 Statutu.
- 4d. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.4c, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 12 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§38.

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

§39.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ III A. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§40.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

DZIAŁ IV. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§41.

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

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§42.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 41 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 46 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§43.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 41 pkt. 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby nie-możliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§44.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§45.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§46.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej 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.
4. Przepis § 41-46 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§47.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni. Umowy najmu zawiera Zarząd.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Zarząd Spółdzielni.
4. 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. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§48.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ

§49.

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

4. 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.
5. 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.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność, innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

DZIAŁ VI A. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKA W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALU

§50

1. Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin określony przez Radę Nadzorczą.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
6. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnętrznych lokali określa Rada Nadzorcza.

DZIAŁ VII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§51.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.

4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznawane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba że członek zwalnający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

IV PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §27 pkt 4 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się § 59 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka.

5. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
6. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność.
7. Przy ustanawianiu na rzecz członków spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, odrębnej własności tych lokali, Spółdzielnia może wykupić nieruchomości gruntową od Gminy pod warunkiem wystąpienia z pisemnym wnioskiem wraz z zapewnieniem pokrycia całości kosztów związanych z tym wykupem przez wszystkich członków wyodrębnionej nieruchomości.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu :
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §69 statutu.
 - 3) spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 - 4) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy ,o której mowa ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem o którym mowa w ust.1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej 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.
4. 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.

5. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz.1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002 nr 169, poz.1387).
6. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
7. Przy ustanawianiu na rzecz członków spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, odrębnej własności tych lokali, Spółdzielnia może wykupić nieruchomość gruntową od Gminy pod warunkiem wystąpienia z pisemnym wnioskiem wraz z zapewnieniem pokrycia całości kosztów związanych z tym wykupem przez wszystkich członków wyodrębnionej nieruchomości.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i opisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

C.PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§54

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamek udziału w współwłasności garażu wielostanowiskowego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 69 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1 pokrywają w równych ułamkowych częściach te osoby zgodnie z §53 ust.8.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którzy wystąpili z żądaniami przeniesienia ułamek udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mają żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie tego prawa został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

D. PRZEKSZTAŁCANIE NAJMU LOKALI

§55

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem dokonania przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu najmu oraz wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości różnicy między wartością rynkową danego lokalu a udzieloną na ten lokal pomocą publiczną; na poczet wymaganego wkładu zalicza się zwaloryzowaną kaucję mieszkaniową przekazaną Spółdzielni przez poprzedniego właściciela budynku,
2. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się w taki sposób, aby jej kwota odpowiadała przyjętemu przy jej wpłacaniu procentowi wartości odtworzeniowej lokalu, obowiązującej w dniu jej wpłaty.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
4. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 54 i § 55, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

V. WKŁADY

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§56.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza.
6. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§57.

Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) różnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

DZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§58.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy jednorazowo lub w ratach w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 59 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
Zasada, o której mowa nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 32 statutu.
3. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
4. Operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego jest ważny sześć miesięcy od dnia dokonania wyceny lokalu mieszkalnego.
5. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego, pokrywa zainteresowana osoba. W razie zakwestionowania wyceny przez osobę zainteresowaną ponowne oszacowanie możliwe jest na koszt tej osoby.

6. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie określonej aktualnej wartości rynkowej lokalu dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę.
7. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§59.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 31 i § 32, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami ust.4 do 7, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w ust.5. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ten lokal, to jest nieniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu i dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 69 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa na zasadach określonych w Statucie.
5. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
6. Wynagrodzenie za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§60.

Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 59 jest opróżnienie lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§61.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§62.

1. Rozliczenie z tytułu wypłaty wartości rynkowej lokalu następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uzyskaną wartość rynkową w terminie 60 dni od dnia opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 59, jednakże nie wcześniej, niż w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

3. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uzyskana wartość rynkową lokalu nie później, niż w ciągu 30 dni od przedłożenia postanowienia o stwierdzeniu prawa do spadku, jednakże po uprzednim opróżnieniu lokalu, o którym mowa w § 60 , przy czym § 59 ust.3 stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§63.

W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uzupełnić wkład budowlany.

§64.

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§65.

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 § 66 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§66.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.

§67.

1. Wartość rynkową własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w §65 przed upływem 60 dni od opróżnienia lokalu.
3. Jeżeli należność z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu jest ustalona w trybie przetargu ,wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

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

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§69.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
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 uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności

gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym

członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Od właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, niezależnie od ich obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 i 3.
6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z prowadzonej przez spółdzielnię działalności oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
9. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali oraz zasady rozliczania pożytków i innych przychodów spółdzielni określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą.”

§70.

1. Wysokość opłat, o których mowa w §69 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazań tych urządzeń.
2. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§71.

1. Za opłaty o których mowa w §69 ust.1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§72.

1. Opłaty, o których mowa w § 69 wnosi się co miesiąc z góry do 20 - go dnia miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w §69 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków odpadów nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 69 ust. 1- 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Członek spółdzielni oraz pozostałe osoby, o których mowa w §69 ust.1 do 4 nie mogą potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
5. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w §69 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
6. Za dzień uregulowania należności wobec Spółdzielni przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§73.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

§74.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno - gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§75.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz remontowy.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz działalność statutową Spółdzielni.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§76.

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
 - B. Rada Nadzorcza,
 - C. Zarząd,
 - D. Rady Osiedli.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i przy poparciu danego kandydata przez co najmniej 10 członków Spółdzielni przynależnych do właściwej części Walnego Zgromadzenia, tj. zamieszkujących na terytorium działania poszczególnych administracji osiedlowych, zgodnie z § 77 ust.1 Statutu.
4. Na podstawie zgłoszeń, o których mowa w ust. 3, Zarząd Spółdzielni sporządza odrębne 3 listy kandydatów zamieszkujących na obszarze właściwości danej administracji osiedlowej, przynależnej do danej części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z właściwością terytorialną, o której mowa w § 77 ust. 1 Statutu.
5. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
6. Zarząd sporządza listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie; listy te są poddawane pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej, z uwzględnieniem kadencji ostatniej. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w pkt 5.
9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) liczba nieskreślonych nazwisk na karcie jest różna od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej dla danego osiedla wg właściwości określonej w ust.3.

12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji przekazuje wyniki głosowania Przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia, a ten Kolegium, działającemu na podstawie Regulaminu danego Walnego Zgromadzenia, celem ogłoszenia wyników głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z danej listy, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat przypada kandydatowi o dłuższym stażu członkowskim.
16. Wybory członków Rady Osiedla są dokonywane w sposób tajny, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkujących na obszarze właściwości terytorialnej danej administracji osiedlowej.
17. Do Rady Osiedla mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni zamieszkujący na obszarze właściwości terytorialnej działania danej administracji osiedlowej, o ile zostali zgłoszeni do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia i przy poparciu danego kandydata przez co najmniej 10 członków Spółdzielni przynależnych do właściwej dla danej administracji osiedlowej części Walnego Zgromadzenia.
18. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
19. Zgłoszenie Kandydatur na członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
20. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Osiedla, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie; listy te są poddawane pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
21. Kandydaci na członków Rady Osiedla, przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
22. Kandydaci na członków Rady Osiedla składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w pkt 21.
23. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Osiedla.
24. Wybory członków Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
25. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta zawiera większą liczbę nazwisk, niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) liczba nieskreślonych nazwisk na karcie jest różna od liczby miejsc w Radzie Osiedla.
26. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji przekazuje wyniki głosowania Przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia, a ten Kolegium, działającemu na podstawie Regulaminu danego Walnego Zgromadzenia, celem ogłoszenia wyników głosowania.
27. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów na daną listę licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
28. Liczba osób wybranych do Rady Osiedla nie może przekraczać liczby członków Rady określonej przez Radę Nadzorczą.

29. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat przypada kandydatowi, który posiada dłuższy staż członkowski.
30. Kandydaci do Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na karcie wyborczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 100 Statutu.
31. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
32. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
33. Członkowie organów Spółdzielni, a w szczególności Rady Nadzorczej i Zarządu zobowiązani są uczestniczyć w szkoleniach w zakresie niezbędnym do wykonania swoich obowiązków.

A. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI

§77.

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni i dzieli się je na trzy części wg właściwości terytorialnej działania poszczególnych administracji osiedlowych, tj. Administracji Domów Spółdzielczych nr 1, 2 i 3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części poprzez umieszczenie zawiadomienia w klatkach schodowych budynków spółdzielczych, w internecie na stronach Spółdzielni, w budynkach administracji Spółdzielni oraz w gazecie spółdzielczej, w siedzibie Zarządu. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących.

Jednakże do podjęcia uchwały w sprawach:

- a. likwidacji Spółdzielni wymagane jest 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, przy uczestnictwie łącznie co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, natomiast w sprawach:
 - b. zmiany statutu (za zastrzeżeniem lit. a), przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, wymagane jest 2/3 głosów członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
10. 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 na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
 12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
 13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
 14. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez to Zgromadzenie.
 15. Członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

§78.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej,

- 13) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

§ 79

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
2. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§80.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Zebrania i sekretarza.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz otrzymywać odpisy.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§82.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§83.

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 osób wybranych przez Walne Zgromadzenia Spółdzielni spośród członków Spółdzielni na zasadzie proporcjonalności do liczby członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest działać w interesie i dla dobra całej Spółdzielni.

§84.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z Członkami Zarządu w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa w linii prostej, ponadto osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§85.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i upływa z dniem odbycia ostatniej części zwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni odbywanego w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§86.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
2. W razie utraty mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji w to miejsce do końca kadencji wchodzi do Rady Nadzorczej członek, który uzyskał największą liczbę głosów w wyborach na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten, który posiada dłuższy staż członkowski.
3. W stosunku do członka Rady Nadzorczej, który został zawieszony zgodnie z art. 56 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze, Zarząd w terminie 2 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które ustosunkuje się do powyższego zgodnie z postanowieniami § 101 ust. 4 Statutu.

§87.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej 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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 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) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i wiceprezesów,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w warunkach określonych w statucie,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych oraz przedstawienie wniosków z lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 13) podejmowanie uchwały w sprawie przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu, Rady Osiedla,
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 16) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,

- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
 - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 19) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 20) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 21) uchwalanie regulaminu rozliczeń związanych z ustanowieniem i przenoszeniem odrębnej własności lokali ,
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 26) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 27) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
 - 28) uchwalanie regulaminu zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
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.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni .
 4. Rada Nadzorcza rekomenduje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni udzielenie względnie nie udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.
 5. Rada Nadzorcza wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego.
 6. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

§88.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący trzeciej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w ciągu 14 dni od jej zakończenia i prowadzi je do czasu ukonstytuowania się organów Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, Rady Osiedla lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§89.

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 goście.

§90.

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

§91.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§92.

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości ½ minimalnego ustawowego wynagrodzenia za pracę, wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu za miesiąc, w którym odbyło się co najmniej jedno posiedzenie. Wypłata wynagrodzenia jest dokonywana w terminie do dnia 10-go miesiąca następnego.”

C. ZARZĄD

§93.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§94.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa i Wiceprezesa wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wyborze członka Zarządu w drodze konkursu.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesów wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu podejmowana jest kwalifikowaną większością 2/3 głosów.
3. Skreślono.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę, prawo rozwiązania stosunku pracy przysługuje Zarządowi.
7. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

§95.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w statucie, innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu , o ustanowienie odrębnej własności lokali, najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,

- 8) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§96.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§97.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe 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.

§98.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 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.

D. RADY OSIEDLI

§99.

1. Rada Osiedla składa się od 5-12 członków wybranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na okres 3 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie właściwości terytorialnej działania danej administracji osiedlowej. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza. § 88 ust.2 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje:
 - 1) na skutek rezygnacji,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie w innym osiedlu,
 - 3) odwołania przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu, na jaki został wybrany zwykłą większością głosów. W przypadku utraty mandatu na miejsce członka Rady Osiedla przed upływem kadencji w to miejsce do końca kadencji wchodzi do Rady Osiedla członek, który uzyskał największą liczbę głosów w wyborach na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Osiedla zostaje ten, który posiada dłuższy staż członkowski.
3. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
 - 2) współuczestnictwo w przeglądach okresowych budynków oraz w wykonanych pracach remontowych,

- 3) współdziałanie z kierownictwem osiedla przy ustalaniu programu prac remontowych na dany rok,
 - 4) współdziałanie z Radą Nadzorczą w zakresie struktury zatrudnienia w administracji osiedla,
 - 5) opiniowanie kandydatów na kierownika osiedla i stawianie wniosków o jego odwołanie,
 - 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji kierownika osiedla oraz skarg na pracę administracji i przedstawianie w tych sprawach wniosków do Zarządu Spółdzielni,
 - 7) zgłaszanie opinii do Zarządu Spółdzielni w sprawie najmu garaży,
 - 8) opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i handlowych,
 - 9) opiniowanie wniosków o zmianę sposobu korzystania z lokalu,
 - 10) opiniowanie spraw dotyczących zbycia terenów w osiedlu,
 - 11) uczestniczenie w rozwiązywaniu konfliktów sąsiedzkich wynikających z nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - 12) współdziałanie za zgodą Zarządu Spółdzielni z właściwymi organami władzy i samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi,
 - 13) przeprowadzanie rozmów z członkami zalegającymi z opłatami celem zmniejszenia zaległości w opłatach za lokal,
 - 14) składanie sprawozdania ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 15) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.
4. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ II. ZAKAZ KONKURENCJI

§100.

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim oraz w stosunku pokrewieństwa w linii prostej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni ani byłymi pracownikami spółdzielni jeżeli od ustania zatrudnienia nie upłynęły jeszcze 4 lata.

§101.

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w § 100 statutu.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust 1 powoduje następujące konsekwencje:
 - 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 oddanych głosów.
4. Zarząd w terminie 2 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE.

§102.

1. Dotychczasowe przykłady lokali zachowują moc jako swoistego rodzaju umowy cywilno- prawna.

38

2. Postanowienia niniejszego statutu nie ruszają praw już nabytych.

§103.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 ze zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116 ze zmianami) oraz innych ustaw.

§104.

Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Podpisy członków Kolegium Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Jaworznie:

Osiedle Stale:

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania

Osiedle Podwale:

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania

Osiedle Podłęże:

Sekretarz Zebrania

Przewodniczący Zebrania