

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W JAWORZNIE

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik””, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jaworzno, Al. Tysiąclecia 2-14
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo - kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) 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,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 7) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni i osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 9) nabywanie nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię,
 - 10) wynajmowanie i dzierżawa lokali mieszkalnych i użytkowych, nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 11) prowadzenie zakładów produkcji pomocniczej, zakładów budowlano-remontowo- usługowych i pogotowia technicznego.

- 12) budowanie lub nabywanie domów mieszkalnych, lokali użytkowych, urządzeń i budynków oraz budowli pomocniczych, gospodarczych i innych niezbędnych dla realizacji tych celów.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w ust.1, a w szczególności:
- 1) pośredniczyć w obrocie nieruchomościami,
 - 2) pośredniczyć w zakresie zawierania umów ubezpieczenia,
 - 3) wykonywać usługi remontowo-budowlane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe.
5. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa od 09.09.2017r. osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /zwana dalej: usm/, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli

przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13 i 14, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca o nabyciu prawa zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni.

7. Jeżeli okoliczności określone w ust. 5 i 6 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 3 ust. 5 pkt 1, 2 i 3.

9. Członek Spółdzielni obowiązany jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 3 ust. 5 pkt. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej „Kwestionariusza osobowego” zawierającego następujące jego dane:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;

2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;

4) PESEL osoby fizycznej;

5) NIP i numer KRS osoby prawnej;

10. O zmianie danych wskazanych w kwestionariuszu osobowym, członek informuje Spółdzielnię na piśmie, w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane wskazane w kwestionariuszu są aktualne.

11. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 3 ust. 5 pkt. 1, 2 i 3.

12. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ usm i do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.

13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym

mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze. Jeżeli żadna z uprawnionych osób nie zgłosi się do Spółdzielni i członek nie zostanie przez nich wskazany, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru członka dokonuje Spółdzielnia.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 3 ust. 13.

15. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który powinien zawierać:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej;
- 5) NIP osoby prawnej oraz numer KRS;
- 6) ilość zadeklarowanych udziałów;
- 7) numer członkowski;
- 8) datę uzyskania członkostwa;
- 9) datę ustania członkostwa.
- 10) zmiany w ww. zakresie

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy, licytantowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba będąca członkiem, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Za osobę fizyczną nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej;
 - 5) NIP i numer KRS osoby prawnej;
7. W zakresie deklaracji, o której mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio treść przepisu § 3 ust. 10.
 8. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd osoby, które nabyły prawo odrębnej własności, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
 9. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
 10. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
 11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 12. Jeżeli prawo określone w ust. 11 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 4 ust. 11.

§ 5

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu

i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

- 5) prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, z zastrzeżeniem ust. 3,
 - 6) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 8) prawo do przeniesienia własności lokalu, wynajęcia lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 9) 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,
 - 10) prawo do odwołania się od uchwał w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 12) członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać w siedzibie Spółdzielni rejestr członków Spółdzielni w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
 - 13) prawo korzystania z innych praw określonych w ustawie.
 - 14) tryb udostępniania informacji i dokumentów członkom Spółdzielni określa uchwalony przez Radę Nadzorczą „Regulamin udostępniania informacji i dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Jaworznie.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nieodebrania względnie niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu mają moc prawną doręczenia.
 5. Terminy udzielania odpowiedzi w sprawach wniesionych przez członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 6

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych członkowskich o którym mowa w § 3 ust. 10 i § 4 ust.6, względnie uzupełniać je,
- 3) wnieść należne wkłady, stosownie do obowiązujących zasad wynikających z odpowiednich przepisów ustawowych i regulaminowych,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 6) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) na żądanie Zarządu lub administracji osiedla zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,
- 10) informować na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkających w lokalu,
- 11) informować o awariach w lokalu, zwłaszcza gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jej zabezpieczenie.
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie, ustawie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna lokal udostępnić Spółdzielni w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) Ustania członkostwa z mocy prawa z chwilą:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2) Wystąpienia za wypowiedzeniem:

- a) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie;
- b) za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia;
- c) okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.

3) Skreślenia:

- a) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
- b) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania;
- c) skreślenia dokonuje Zarząd.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utracił z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

DZIAŁ III. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. 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.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z treścią sprawozdania.

§ 10

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 11

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i części wspólnych nieruchomości oraz mienia spółdzielni obciążają odpowiednio koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty obsługi i utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i części wspólnych nieruchomości dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 36 ust. 4-6 i 8;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 36 ust. 4-6 i 8,

zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. 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.
5. Pożytki 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.

§ 12

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na fundusz remontowy oraz działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 13

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa powinna w szczególności zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym powierzchnię, wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkiwać, zobowiązanie członka do pokrycia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa.

6. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych;
 - 5) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkiwać;
 - 6) ustalenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ustawowo określonym terminie.
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
7. Osoba, o której mowa w ust. 5, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 5, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
8. 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 § 19 statutu.
9. 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.

10. Operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, dokonany przez rzeczoznawcę majątkowego jest ważny sześć miesięcy od dnia dokonania wyceny lokalu mieszkalnego.
11. 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.
12. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie określonej aktualnej wartości rynkowej lokalu dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę.
13. W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy.
14. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
15. Za czynności związane z ustanowieniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia pobiera się opłatę manipulacyjną w wysokości 10% minimalnego ustawowego wynagrodzenia.

§ 14

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 36 ust. 4 za okres co najmniej 6 miesięcy;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu Regulaminowi używania lokali oraz porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu osoby, którym przysługiwał tytuł prawny do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje wywodziły od uprawnień osób, którym prawo wygasło, obowiązane są do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu. Dotyczy to również umów zawartych ze Spółdzielnią odnoszących się do korzystania na cele zamieszkania z części wspólnych budynku.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z „Regulaminem przetargu na

ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Jaworznie” zawiadamiając o tym przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienia odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli osoba:
 - 1) której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.;
 - 2) o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. 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.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 13 ust. 6 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 36 ust. 4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, sporządzenia świadectwa energetycznego lokalu i innych zobowiązań i wierzytelności wobec Spółdzielni w szczególności kosztów powstałych w wyniku wyegzekwowania wykonania wyroków i postanowień sądu.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu z osób i mienia.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 13 ust. 7.
8. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym z zastrzeżeniem ust. 4.
9. Rozliczenie z tytułu wypłaty wartości rynkowej lokalu następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
10. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uzyskaną wartość rynkową w terminie 60 dni od dnia opróżnienia lokalu, o którym mowa w § 15, jednakże nie wcześniej, niż w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

11. 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 ust. 6, przy czym ust. 5 stosuje się odpowiednio.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 36 ust. 4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu i inne należności wobec Spółdzielni na zasadach określonych w § 36 ust. 4.
14. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
15. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 16

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 17

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub w wyniku jego unieważnienia byli małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło w wyniku podziału ich wspólnego majątku spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 36 ust. 4.

§ 18

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1, w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 36 ust. 4.
6. Osoba uprawniona, której roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zostało uwzględnione, zobowiązana jest do wniesienia zwaloryzowanego do wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w § 15 ust. 14.
7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 15 ust. 4 i 5.

8. W wypadku 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.

ROZDZIAŁ 2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 20

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 21

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie § 14 ust. 4 Statutu.

§ 22

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, z zastrzeżeniem ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności i obciążenia prawa do lokalu, w szczególności 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, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu i innych zobowiązań i wierzytelności wobec Spółdzielni oraz ewentualnie należności z tytułu obciążenia hipoteką.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

§ 23

Postanowienia zawarte w przepisach rozdziału 2 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do lokali o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ 3 NAJEM LOKALI

§ 24

1. Najemcami lokali mogą być osoby fizyczne, prawne, jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, którym przysługuje zdolność prawna.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 25

Wybór najemcy następuje zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 26

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 27

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Regulamin.

§ 28

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do umów o oddawanie w dzierżawę nieruchomości.

ROZDZIAŁ 4. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 29

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 § 13 ust. 6, 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 § 36 ust. 4.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go 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 § 15 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 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.

ROZDZIAŁ 5 ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 30

1. Na pisemne żądanie członka, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 § 36 ust. 4 i 5.
2. Spółdzielnia 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 budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1.
4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
5. 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.
6. 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.
7. 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 niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
8. 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.

9. Postanowienia § 29 ust. 3 Statutu stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 6. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 31

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna w szczególności zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkiwać;
 - 6) ustalenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów budowlanych ustala się dwuetapowo: wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które winno nastąpić w ustawowo określonym terminie.
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie ustawowo określonym od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 32

1. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 33

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

§ 34

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności odrębną własność lokalu, w terminie ustawowo określonym, po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie ustawowo określonym od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz osoby odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

RODZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 35

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, wówczas wynajmujący obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 36

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
3. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
4. 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.
5. Osoby nie będące 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, z zastrzeżeniem ust. 9.
6. 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.
7. 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. 4 lub 5.
8. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani 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 poprzez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 *usm.*
9. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

10. Odniesienie kosztów na osobę lub jednostkę rozliczeniową (powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także zobowiązań wynikających z § 6 Statutu, określa i realizuje Zarząd. Taki sposób rozliczeń dotyczy także wszystkich kosztów powstałych w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
12. 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.
13. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 37

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 38

1. Wysokość opłat, o których mowa w §36 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 w poszczególnych nieruchomościach zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym danej nieruchomości.
3. Za opłaty o których mowa w §36 ust.1-6 i 8-9 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.
4. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust.3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Opłaty, o których mowa w § 36 wnosi się co miesiąc z góry do 20 - go dnia miesiąca.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 36 ust.1-6 i 8-9, 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 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat , ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. 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.
8. Członek spółdzielni oraz pozostałe osoby, o których mowa w §36 ust.1-6 i 8-9 nie mogą potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
9. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w §36 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Za dzień uregulowania należności wobec Spółdzielni przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

§ 39

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami, właścicielami lokali oraz do osób zobowiązanych do zapłaty odszkodowania za używanie lokalu bez tytułu prawnego.

DZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 40

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Rady Osiedli dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów spośród członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 41

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej 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 w głosowaniu jawnym
 - 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) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli,
 - 13) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa, postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu na zasadach art. 42 § 6 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Walne Zgromadzenie dzieli się je na trzy części wg właściwości terytorialnej działania poszczególnych administracji osiedlowych, tj. Administracji Domów Spółdzielczych nr 1, 2 i 3.

2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać imiona, nazwisko, adres zamieszkania, nr członkowski mocodawcy oraz imiona, nazwisko, adres zamieszkania numer i serię dokumentu tożsamości, nr członkowski pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wraz z wykonywaniem prawa głosu. Pełnomocnictwo powinno zostać opatrzone czytelnym, własnoręcznym podpisem mocodawcy. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
7. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
8. W przypadku wskazanym w ust. 6 Walne Zgromadzenie 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.
9. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków co najmniej 21 dni przed terminem jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych budynków mieszkalnych objętych zarządem spółdzielni, w administracjach osiedlowych, oraz siedzibie Spółdzielni. Dodatkowo zawiadomienie publikuje się na stronie internetowej oraz gazecie spółdzielczej z uwzględnieniem jej cyklu wydawniczego.
10. Zawiadomienie powinno zawierać czas i miejsce obrad poszczególnych części, porządek obrad 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.
11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
12. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być utrwalane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz.

§ 43

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim – każdej z jego części – członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Liczbę uczestniczących ustala się poprzez przeliczenie członków przed głosowaniem.
3. Głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia podlegają sumowaniu. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza właściwa 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.
4. Do podjęcia uchwały w sprawie zmiany Statutu, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest, aby za uchwałą opowiedziało się co najmniej 2/3 uczestniczących w Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni wymagana jest 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w ustalonym i podanym do wiadomości przez Zarząd porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Uprawnieni o których mowa w ust. 6 mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
11. Każdą z części Walnego Zgromadzenia otwiera, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba wyznaczona przez Radę Nadzorczą. Członkowie w głosowaniu jawnym dokonują wyboru Prezydium zebrania w składzie:
 - 1) Przewodniczący obrad;
 - 2) Zastępca przewodniczącego;
 - 3) Sekretarz;

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami danej części Walnego Zgromadzenia.

12. Walne Zgromadzenie na każdej z części w miarę potrzeby powołuje komisje w składzie od 2 do 5 członków.
13. Członkiem komisji wyborczej nie może być członek, który kandyduje w wyborach do organów Spółdzielni.
14. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 44

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej wówczas zgodnie z § 42 ust. 9-11 Statutu Zarząd informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia o możliwości i trybie zgłaszania kandydatów.
2. Członkowie Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają na piśmie kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni. Zgłoszenie odbywa się pisemnie 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 § 42 ust.1 Statutu. Ponadto zgłoszenie powinno zawierać pisemną zgodę kandydata na kandydowanie, oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, o nie posiadaniu zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni.
3. Na podstawie zgłoszeń, o których mowa w ust. 2, 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 § 42 ust. 1 Statutu.
4. Przystępując do wyborów Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia zgłoszonych kandydatów. 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.
5. Właściwa komisja opracowuje karty wyborcze kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk, z zachowaniem zasady proporcjonalności określonej w § 45 ust. 2 pkt 28.
6. Głosowanie odbywa się na kartach wyborczych, uprawnieni do głosowania umieszczają znak „x” przy nazwisku kandydata, na którego oddają głos. Głos jest nieważny: jeżeli głosujący postawi znak „x” przy większej ilości kandydatów, niż ma być wybranych z danego rejonu administracyjnego lub karta jest przekreślona bądź zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd, Karty wyborcze zbiera się do urny po upływie czasu na ich wypełnienie oraz oblicza głosy właściwa komisja.
7. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów z zachowaniem zasady proporcjonalności określonej w § 45 ust. 2 pkt. 28, licząc łącznie wyniki głosowań

na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

8. Wyniki głosowania publikuje się i ogłasza skład Rady Nadzorczej, jako uchwałę podjętą w drodze głosowania tajnego. W przypadku, gdy po zsumowaniu wszystkich głosów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość głosów pierwszeństwo uzyskuje kandydat, który posiada dłuższy staż członkostwa w Spółdzielni, a w następnej kolejności o pierwszeństwie decyduje większa liczba głosów uzyskanych w rejonie administracyjnym z którego kandydaci ubiegali się o mandat członka Rady Nadzorczej. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje, ten który posiada dłuższy staż członkowski.
9. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez to Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 45

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem 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 organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminów działalności Zarządu, Rady Osiedla
 - 9) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w warunkach określonych w statucie,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,

- 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 zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
- 17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 18) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 19) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 20) uchwalanie regulaminu rozliczeń związanych z ustanowieniem i przenoszeniem odrębnej własności lokali ,
- 21) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 23) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię
- 24) wybór i odwoływanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 25) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 26) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
- 27) podejmowanie uchwał w sprawie określenia ilości członków Rady Nadzorczej z zachowaniem zasady proporcjonalności oraz Rad Osiedli, wybieranych na kolejną kadencję, przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru tych organów.
- 28) ustalenie wysokości opłat za lokale i inne nieruchomości,
- 29) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 30) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
- 31) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni

3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie od decyzji Zarządu w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza rekomenduje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni udzielenie względnie nie udzielenie absolutorium dla członków Zarządu.

§ 46

1. Rada Nadzorcza liczy 13 osób wybranych spośród członków Spółdzielni. Przy wyborze należy zachować zasadę proporcjonalnej reprezentacji w Radzie Nadzorczej członków z trzech rejonów administracyjnych, stanowiących podstawę podziału Spółdzielni na części Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 42 ust.1.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od ostatniej części zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do ostatniej części zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od ogłoszenia jej składu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. 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,
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek Spółdzielni, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni z zastrzeżeniem zasady proporcjonalności (§ 45 ust. 2 pkt 28). Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten, który posiada dłuższy staż członkowski.

§ 47

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.
4. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz.

5. Prezydium organizuje pracę Rady. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną i Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz inne komisje problemowe stałe lub czasowe w celu realizacji swoich statutowych zadań.
6. 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.
7. 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.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów 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, oświatowej 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.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków w tym prezesa, wiceprezesa wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów. Rada Nadzorczą może podjąć uchwałę o wyborze członka Zarządu w drodze konkursu.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni, odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorczą. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu podejmowana jest kwalifikowaną większością 2/3 głosów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub innej umowy o charakterze cywilno-prawnym.
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. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
8. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 50

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 51

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 siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 53

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 54

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 55

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 37 i § 38 ust. 5 i 8 Statutu,
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
5. Członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. RADY OSIEDLI

§ 56

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w sprawowaniu kontroli nad działalnością administracji osiedla,
- 3) zgłaszanie do Zarządu wniosków i opinii w sprawie działalności lokali użytkowych,
- 4) podejmowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków w zakresie spraw zgłaszanych przez członków dotyczących osiedla,
- 6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego, negocjacje ugodowe w sporach sąsiedzkich.

§ 57

Rada Osiedla liczy od 5 do 12 członków Spółdzielni wybranych na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie, przy czym każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Radę Osiedla dla swojego rejonu administracyjnego. Przy wyborach do Rady Osiedla postanowienia § 44 ust. 4-8 stosuje się odpowiednio. Liczbę członków Rad Osiedli określa Rada Nadzorczą.

§ 58

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla, odwołania przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu, na jaki został wybrany zwykłą większością głosów.
3. 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.
4. Postanowienia § 44 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
5. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 59

1. Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
4. Administratorem Danych Osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” z siedzibą w Jaworznie. Dane osobowe przetwarzane zostają w celu właściwego realizowania obowiązków statutowych, o których mowa w § 2 niniejszego Statutu.

Członkom przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, usunięcia swoich danych, ograniczenia przetwarzania danych, przenoszenia danych, uzyskania wyczerpującej informacji dotyczącej przetwarzanych danych osobowych.

§ 60

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1560 ze zm.) zwaną w treści statutu „ustawą”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.) zwaną w treści statutu „usm” oraz innych ustaw.