

TEKST JEDNOLITY STATUTU

uwzględniający zmiany wynikające:

- z uchwały nr 6/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach z dnia 27.06.2019r.**
- z uchwały nr 25/2022 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach z dnia 06-08.09.2022r.**
- z uchwał nr 17/2023 i 18/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach z dnia 15.06.2023r.**

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. Żwirki i Wigury w Gliwicach

I CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1.

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

- 1.** Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Żwirki i Wigury, dalej zwana jest Spółdzielnią.
- 2.** Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
- 3.** Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

ustawy z dnia 16 września 1982 r. ' Prawo spółdzielcze " [zwane dalej „Pr.spółdz.”] oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [zwana dalej „uosm”], innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

- 1.** Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie im samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
- 2.** Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§4

- 1.** Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a)** obsługa nieruchomości na własny rachunek,

- b) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - f) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność jej członków,
 - d) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - e) nabywanie potrzebnych terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - f) prowadzenie wykonawstwa własnego w zakresie remontów i konserwacji,
 - g) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może prowadzić własną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 w zakresie:
- a) zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienie lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
 - b) wynajmowania lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w organizacjach gospodarczych, jak również zawierać umowy o wspólnej działalności z innymi podmiotami gospodarczymi, dla realizacji celów i zadań statutowych.

DZIAŁ 2.

CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1.

PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 5

1. Prawa członków Spółdzielni są równe.
2. Członkiem Spółdzielni jest:
 - a) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- aa) przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
- ab) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
- ac) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
- ad) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, zwane dalej „ekspektatywą własności”;

b) osoba prawna o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- ba) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni;
- bb) przysługuje jej ekspektatywa własności.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni;

4. 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.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu 6 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia kierując się kolejno kryterium: wielkości udziału w prawie oraz długości okresu zamieszkania w zasobach Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru która z nich miałaby być członkiem Spółdzielni i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady o których mowa w ust.5.

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

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;

- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. f;
- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- g) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

2. Członkostwo w Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu wobec czego przysługuje im roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powstaje pod warunkiem złożenia deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni

4. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobą prawną: ich nazwę i siedzibę oraz numery KRS i NIP), datę powstania oraz datę ustania członkostwa.

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z uwzględnieniem art.15 § 3 Pr. spółdz.,
- b) zgłaszania wniosków w sprawach w związanych z jej działalnością oraz żądanie ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
- c) udziału w jednej części Walnego Zgromadzenia,
- d) otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i uosm informacji o czasie i miejscu porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- e) otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i uosm informacji o czasie i miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- f) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie i uosm, zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- g) zgłaszania, projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie i uosm,

- h) zgłaszania poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie i uosm,
- i) otrzymania nieodpłatnie Statutu i regulaminów, natomiast kopie uchwał i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdania finansowe oraz faktury i umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi za odpłatnością ustaloną przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd może podjąć uchwałę o odmowie udostępnienia tych dokumentów, których udzielenie naruszałoby prawa osób trzecich i narażałoby Spółdzielnię na odpowiedzialność odszkodowawczą,
- j) przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków,
- k) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutu,
- l) odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w Statucie,
- m) przeniesienia własności lokali mieszkalnych,
- n) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w pełnym zakresie działalności statutowej i regulaminowej,
- o) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- p) uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego lokalu,

§8

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do korzystania z lokali mieszkalnych w budynkach Spółdzielni mogą korzystać z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, a w wypadkach określonych w ust.2 mogą występować do Spółdzielni o przekazanie tych pomieszczeń do wyłącznego korzystania.
2. Jeżeli pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku nie jest wykorzystywane w ogóle lub wykorzystywane niezgodnie z przeznaczeniem, Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o przekazaniu tego pomieszczenia zainteresowanej osobie do wyłącznego korzystania.
3. Jeżeli pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku stanowi współwłasność Spółdzielni do uchwały, o której mowa w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy art. 27 uosm.
4. Z osobą uprawnioną do wyłącznego korzystania z pomieszczenia, Spółdzielnia zawiera umowę najmu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna określać prawa i obowiązki stron stosunku najmu.
5. Rada Nadzorcza Spółdzielni określa w Regulaminie porządku domowego mieszkańców zasady korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku, ich przeznaczenie, wymogi jakim powinny odpowiadać osoby ubiegające się o przekazanie pomieszczenia do wyłącznego korzystania, kontrolę tych pomieszczeń.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 mogą kwestionować zasadność uchwały Zarządu, o której mowa w ust. 2 bezpośrednio na drodze sądowej, gdy w jej wyniku zostali pozbawieni lub ograniczeni w korzystaniu z pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

- a) przestrzegania postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- b) wniesienia wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego stosowną umową,
- c) uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członek zobowiązany jest również do:

- a) współdziałania w ochronie wspólnego dobra i przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- b) zawiadamiania niezwłocznie Spółdzielni o zmianach danych mających wpływ na kontakty oraz stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności informować o aktualnym adresie do korespondencji ,
- c) wniesienia niezbędnego wkładu w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- d) wniesienia wkładu budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią,
- e) terminowego uiszczania na rzecz Spółdzielni przysługujących jej wymagalnych należności,
- f) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie,
- g) zgłaszania faktów wynajęcia lub użyczenia lokalu mieszkalnego będącego w jego dyspozycji,
- h) zawiadamiania Spółdzielni o zmianach liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania,
- i) udostępniania lokalu na żądanie Spółdzielni, w celu przeprowadzeniu przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również dokonania odczytów kontrolnych urządzeń pomiarowych,
- j) do poinformowania Spółdzielni o planowanym remoncie w jego lokalu, nie później niż na 30 dni przed jego rozpoczęciem, oraz przestrzegania zapisów prawa budowlanego w okresie remontu,
- k) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii,
- l) opróżnienia lokalu i zdania go Spółdzielni w ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego,

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje:

- a) z mocy prawa;
- b) w wyniku wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu;

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

a) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w zasobach Spółdzielni, w szczególności w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 uosm.

b) zbycia wszystkich przysługujących członkowi praw do lokali w zasobach Spółdzielni w szczególności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

c) śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;

d) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu;

e) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

f) w sytuacji jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie podjęła uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 uosm, członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 11

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka o którym mowa w ust.1 ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron.

§ 12

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć; skreślenia dokonuje Zarząd. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ 2.

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu służy członkowi prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w sposób wskazany w ust. 10. Termin wniesienia odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o uchwale Zarządu,.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Zainteresowany członek powinien być powiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
5. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust.4. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu korespondencyjnego.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawach członkowskich służy członkowi prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały, w sposób wskazany w ust.10.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, pod warunkiem że zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
10. Odwołanie wnosi się na piśmie do organu uprawnionego do rozpatrzenia odwołania, za pośrednictwem Zarządu.
11. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
12. O uchwałach podejmowanych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić na piśmie członka którego uchwała dotyczy w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, z podaniem pouczenia o sposobie i terminie wniesienia odwołania oraz skutkach nie zachowania tego terminu.
13. Postanowienia powyższe o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
14. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 14

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 13 Statutu.

DZIAŁ 3.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 15

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego i przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Celem prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej jest uzyskiwanie środków finansowych, przeznaczonych na utrzymanie zasobów Spółdzielni.
3. Pożytki z danej nieruchomości Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości w zakresie obciążającym członków bądź na zasilenie funduszu remontowego tej nieruchomości.
3a. Pożytki z nieruchomości wspólnej i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Zysk Spółdzielni wypracowany w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej cele jej przeznaczenia., z zastrzeżeniem, że co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
5. Stratę bilansową pokrywa się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z funduszy własnych Spółdzielni wg następującej kolejności:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz remontowy.

§ 16

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy również:
 - a) fundusz remontowy
 - b) inne fundusze tworzone w miarę potrzeby uchwałą Walnego Zgromadzenia.

3. Koszty działalności oświatowo-kulturalnej pokrywane są z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, a także z wpłat dokonywanych na podstawie innych przepisów (np. darowizny) .
4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, zamieszkujący w zasobach Spółdzielni, mogą korzystać odpłatnie z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Wysokość opłat na tę działalność określana jest przez Walne Zgromadzenie.

§ 17

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 18

1. Spółdzielnia rozlicza przychody i koszty oddzielnie dla każdej nieruchomości, prowadząc dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale,
 - b) ewidencję kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z art.6 ust.3 uosm,
 - d) ewidencję przychodów i kosztów z nieruchomości wspólnej.
2. Spółdzielnia prowadzi osobno ewidencję księgową z działalności gospodarczej, niezwiązanej z zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 uosm a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 uosm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Koszty dostawy ciepła do lokali mieszkalnych podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali. Rozliczenie to dokonuje Spółdzielnia w terminie nie dłuższym jak trzy miesiące od zakończenia 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego.
5. Koszty dostawy wody zimnej , ciepłej i odprowadzania ścieków do i z lokali mieszkalnych podlegają rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami, na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia dostawy wody zimnej , ciepłej i odprowadzania ścieków w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
6. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 19

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje uchwała Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 76 Pr. spółdz.

§ 20

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

II CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której umowa w ust.1 . Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
7. Osoba ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej kosztu budowy zadania inwestycyjnego przypadającego na jego lokal.
8. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

DZIAŁ 2

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w uosm.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53 ust.1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 53 ust.1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust.2 i ust.3 (art.11 ust. 1¹ i 1² uosm) stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.3 (art.11 ust.1² uosm) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ uosm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, publikację na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Procedurę przetargu o którym mowa w ust.5 w szczególności skład komisji przetargowej oraz zasady wnoszenia wadium określa Regulamin przetargowy zbywania lokali mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu jeżeli:

a) Osoba, 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, zgłosi roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu a rzecz innej osoby.

b) Osoba bliska osoby której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło w sytuacji określonej w art.15 ust.2 uosm, zgłosi roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

8. 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.

9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, 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.

10. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o

ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 10, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 23

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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 uosm, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w §53 ust.1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 art. 10 ust. 2 uosm.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

b) 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 nieopóżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §53 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. 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. 1, 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.

§ 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §53 Statutu.

§ 26

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.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 uosm, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 uosm, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
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. 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 kierując się kolejno kryterium: długości okresu zamieszkania w zasobach Spółdzielni, stopnia pokrewieństwa. 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 §53 Statutu.

§ 28

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

§ 29

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

DZIAŁ 3

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym 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 podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem §5 ust.4 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 31

1. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymali przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 32

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych, związanych z wykonaniem 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 reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 33

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §53 ust.1 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 34

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

§ 35

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

DZIAŁ 4

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ustępie 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal, w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, potrąca się także wszelkie zaległe opłaty.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest opróżnienie tego lokalu.
5. W wypadkach, w których ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli obciążone jest hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
6. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.5, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego, albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku, albo udziału w budynku, nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 37

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa, następuje odpowiednio do trybu z § 28 Statutu.

DZIAŁ 5

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH

§ 38

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 lokalu.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 winna ponadto zawierać:

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- e) inne postanowienia określone w Statucie.

3. 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.

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §38 ust.1 Statutu, 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.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 38 ust.2 pkt. 1) i pkt. 5) Statutu, 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.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 Statutu.

§ 42

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

§ 43

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w §16 ust. 2 pkt.a) Statutu, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w §18 ust.1 pkt. c) Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 uosm, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 44

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art.24¹ i art.26 uosm.

2. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem jej art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ uosm i art. 26 uosm. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o której mowa w ust.2, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o której mowa w ust.2, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 45

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym dziale, do odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednie zapisy uosm bądź ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokalu.

§ 46

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

DZIAŁ 6.

NAJEM LOKALI

§ 47

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca wskazywany jest w drodze uchwał lub regulaminów właściwych organów Spółdzielni, dostosowanych do zmiennych warunków rynkowych.
3. Sytuacje i zasady oddania w najem pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku reguluje §8 Statutu.

§ 48

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

§ 49

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową najmu, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego lub przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 50

Postanowienia zawarte w §§ 44 – 46 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów, w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ 7

ZAMIANY LOKALI MIESZKALNYCH

§ 51

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany lokali, do których przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na inne prawa do lokali mieszkalnych, w tym także prawa do lokali w zasobach mieszkaniowych należących do innych dysponentów, pod warunkiem zgody dysponenta.
2. Zamiana na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

DZIAŁ 8

UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 52

1. Lokale wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni winny być wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Zmiana sposobu użytkowania lokalu wymaga zgody Spółdzielni i spełnienia wymogów z art. 71 Prawa budowlanego.

4. 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.

5. 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.

6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

8. Szczegółowe zasady używania lokali, ponoszenia kosztów oraz zasady porządku domowego w budynkach Spółdzielni, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady ewentualnych odpłatności określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10. Przed przystąpieniem do remontu lokalu należy zgłosić ten fakt Spółdzielni. Samowolne przebudowywanie lokali lub zmiany w zakresie instalacji są niedopuszczalne.

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat, które mogą być pomniejszone o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni. Ponadto członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia opłaty z tytułu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni. Osoby które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabywają prawo do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożyły zawiadomienie o którym mowa w art.17¹ ust.6 zdanie trzecie uosm.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat, które mogą być pomniejszone o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni. Ponadto członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do wnoszenia opłaty z tytułu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych przez uiszczanie comiesięcznych opłat.. Są również obowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania a obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni za wyjątkiem pożytków z nieruchomości wspólnej w której przysługuje jej prawo własności do lokalu.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu, ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego,

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są finansowane z opłat pobieranych od użytkowników lokali oraz z innych przychodów Spółdzielni.

8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują również spłatę zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek na sfinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale. Szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z pokrywaniem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala Rada Nadzorcza.

9. Jednostką rozliczeniową kosztów może być 1 m² powierzchni użytkowej, osoba, udział w części wspólnej, lokal, wskazanie urządzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów. Ustalanie rodzaju jednostki rozliczeniowej i wynikających z tego tytułu opłat, proponuje Zarząd na podstawie planów gospodarczych i kalkulacji kosztów.

10. Wszystkie koszty związane z prowadzoną przez Spółdzielnię własną działalnością gospodarczą, odnoszone są do kosztów danej działalności i nie obciążają kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

11. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 54

W spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na zadanie inwestycyjne realizowane na danej nieruchomości uczestniczą wszystkie podmioty, którym przysługują prawa do lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

§ 55

1. Opłaty, których mowa w § 53 ust. 1–4 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.

1¹. Miejscem wnoszenia opłat, o których mowa w ust. 1 jest według własnego wyboru dowolny bank, dowolny urząd pocztowy lub inna placówka zajmująca się realizacją przelewów pieniężnych z wyłączeniem Kasy Spółdzielni. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni.

2. Opłaty, o których mowa w § 53 ust. 1–4 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

3. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w §53 i 54 Statutu Spółdzielnia pobierać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie, które nalicza się od następnego dnia po terminie płatności.

4. Nie można samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

5. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat w danej nieruchomości.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 53 ust. 1 – 4 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zawiadomienie o zmianie opłat przekazywane jest w formie obwieszczenia wywieszonego, z zachowaniem terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim, na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 53 ust. 1 – 4 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zawiadomienie o zmianie opłat przekazywane jest w formie obwieszczenia wywieszonoego , z zachowaniem terminu o którym mowa w zdaniu przednim , na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Zawiadomienia o zmianie opłat o których mowa w ust.6 i 7, niezależnie od dokonywanych obwieszczeń, doręcza się poprzez umieszczenie w indywidualnych skrzynkach listowych zawieszonych w budynkach, a osobom które wskazały inny adres pocztowy do doręczeń przesyła się listem poleconym, zaś osobom które wskazały do tego celu adres mailowy przesyła się pocztą elektroniczną.

9. Rozliczenia opłat o których mowa w ust.7, doręcza się poprzez umieszczenie w indywidualnych skrzynkach listowych zawieszonych w budynkach, a osobom które wskazały inny adres pocztowy do doręczeń przesyła się listem poleconym, zaś osobom które wskazały do tego celu adres mailowy przesyła się pocztą elektroniczną.”

§ 56

W chwili zdawania na rzecz Spółdzielni lokalu wchodzącego w skład jej zasobów mieszkaniowych sporządza się protokół określający stan techniczny lokalu.

DZIAŁ 9

FORMY PRZEKSZTAŁCANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH

§ 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 uosm, 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;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §53 Statutu.

2. Przeniesienie odrębnej własności lokalu następuje na zasadach i w trybie określonych w obowiązujących przepisach.

3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest uścić w terminie 14 dni od chwili podania mu do wiadomości warunków finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

a) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §53 Statutu.

2. Przeniesienie odrębnej własności lokalu następuje na zasadach i w trybie określonych w obowiązujących przepisach.

3. Wpłaty, o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest uścić w terminie 14 dni od chwili podania mu do wiadomości warunków finansowych przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 10

WKŁADY

ROZDZIAŁ 1.

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 59

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy, przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 60

W przypadkach w których Statut lub uosm wskazuje na wartość rynkową lokalu, wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

ROZDZIAŁ 2.

WKŁADY BUDOWLANE

§ 61

Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami i części przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ 3.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 62

Rozliczenie z byłym członkiem lub osobą uprawnioną powinno być dokonane:

- a) z tytułu wkładu mieszkaniowego na dzień ustania członkostwa.
- b) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa.
- c) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, na dzień ustania członkostwa.

§ 63

Wypłata kwot należnych osobie uprawnionej powinna być dokonana:

- a) z tytułu wkładu mieszkaniowego: nie później, niż w ciągu 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal wpłaty kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, a w razie gdy wkład wchodzi do masy spadkowej dodatkowym warunkiem jego wypłaty jest przedłożenie prawomocnego orzeczenia sądowego o stwierdzeniu nabycia spadku bądź aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przez notariusza,
- b) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia uzyskania przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal wpłaty kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu.

DZIAŁ 11.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 64

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.

3. Zarząd.

4. Rady Nieruchomości

Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 65

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.

§ 66

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane "ZA" i "PRZECIW" uchwale, z zastrzeżeniem §74 Statutu.

§ 67

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach dotyczących podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, współnik lub członek władz, pozostających ze Spółdzielnią w stosunkach gospodarczych.

ROZDZIAŁ 1

WALNE ZGROMADZENIE

§ 68

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia co roku, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, w szczególności członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości winni uczestniczyć w tej samej części Walnego Zgromadzenia.

§ 69

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, z zastrzeżeniem ust.4 do ust.7.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
3. Obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mogą być:
 - a) Zarząd;
 - b) Rada Nadzorcza;
 - c) Kandydaci na członków Rady Nadzorczej wybierani na danym Walnym Zgromadzeniu;

d) Przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w której Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej;

4. Członkowie mogą głosować tylko na tej części Walnego Zgromadzenia, do którego został przypisani wg podziału uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego opiekuna bądź kuratora, zgodnie z przepisami Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika bądź osobę uprawnioną do jej jednoosobowej reprezentacji zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.
7. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
8. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone pod rygorem nieważności na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia
9. Członek ma prawo korzystania w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. Jeżeli zachowanie członka, pełnomocnika lub eksperta uczestniczących w obradach części Walnego Zgromadzenia uniemożliwiać będzie bądź istotnie utrudniać prowadzenie obrad, osoba taka na mocy uchwały porządkowej podjętej przez część Walnego Zgromadzenia może zostać usunięta z sali obrad.

§70

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych, związków rewizyjnych oraz występowania z nich.
8. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni.

10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie zmian Statutu.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia

§ 71

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej;
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielni na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielni, o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie i budynkach mieszkalnych Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, 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.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma być umieszczony punkt o wyborze członków do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków o formie zgłaszania kandydatów na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenia winny być umieszczone na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych spółdzielni oraz w jej siedzibie.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy doręczyć – co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej.

§ 73

1. Projekty uchwał Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

a) Zarząd;

b) Rada Nadzorcza

a projekty te winny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,

c) Członkowie

a projekty te muszą być poparte przez co najmniej 10 członków, zgłoszone pisemnie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia i wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

a) Zarząd,

b) Rada Nadzorcza

c) Członkowie

w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków.

5. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem jego pierwszej części, w sposób określony w § 72 ust.1.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków oraz podejmować uchwały porządkowe czyli dotyczące wyłącznie kwestii proceduralnych.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały, w brzmieniu ustalonym zgodnie z § 73 Statutu, poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Każdy członek dysponuje tylko jednym głosem bez względu na ilość posiadanych praw do lokali w zasobach Spółdzielni.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 2, uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych

członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały:

- a) zwykłą większością głosów oddanych za które uważa się głosy „ZA”, „PRZECIW” i „WSTRZYMAŁ SIĘ.
- b) kwalifikowaną większością głosów oddanych za które uważa się głosy „ZA”, „PRZECIW” i „WSTRZYMAŁ SIĘ”:
 - ba) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni;
 - bb) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
 - bc) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
 - bd) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i uzyskała wymaganą większość głosów ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jednakże w sprawach likwidacji lub podziału Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie 50 % uprawnionych do głosowania.

8. Uznaje się, że członek uczestniczący w części Walnego Zgromadzenia, który przy głosowaniu nad uchwałą nie oddał ani głosu „ZA” ani „PRZECIW” uchwale, oddał głos „WSTRZYMAŁ SIĘ”.

§ 75

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący bądź inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części składa się z przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza.
4. Wybór prezydium Walnego Zgromadzenia przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Po wyborze Prezydium Walnego Zgromadzenia, jego przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw udzielonych do uczestniczenia w części Walnego Zgromadzenia. Po odczytaniu tej listy, nowi pełnomocnicy nie będą dopuszczani do uczestniczenia w części Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - a) Komisja Mandatowa – Skrutacyjna w składzie co najmniej 3 osób. Do zadań Komisji należy:
 - aa) sprawdzanie listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników;
 - ab) sporządzenie listy pełnomocnictw o której mowa w §75 ust.6 i przekazanie jej przewodniczącemu Prezydium Walnego Zgromadzenia;

- ac) sprawdzanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
 - ad) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
- b) Komisja Wniosków w składzie 2 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad z podziałem na:
- ba) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku Komisja wskazuje organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;
 - bb) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia - czyli zawierające wadę formalną w postaci braku podpisu bądź nieczytelne.
- c) Komisja wyborcza (jeżeli w porządku obrad przewidziano wybory) w składzie co najmniej 3 osób. Do zadań Komisji należy:
- ca) odebranie od Zarządu listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej wraz ze zgłoszeniami jak też listy kandydatów na Zjazd Delegatów Związku Rewizyjnego,
 - cb) sprawdzenie czy kandydat złożył oświadczenie o którym mowa w § 81 ust.4 Statutu.
 - cc) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
 - cd) przeprowadzenie czynności dotyczących głosowania w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w przypadkach wskazanych w Statucie.
- d) Inne komisje w miarę potrzeb.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
 4. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
 5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
 6. W przypadku braku możliwości powołania komisji, ich funkcje wykonuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń, jeżeli porządek obrad przewiduje dla danej sprawy przeprowadzenie dyskusji.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę porządkową o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.

4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.

5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

7. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) głosowania bez dyskusji;
- b) zakończenia dyskusji;
- c) zamknięcia listy mówców;
- d) zarządzenia przerwy,
- e) przerwania obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

9. Wnioski w sprawach formalnych dana część Walnego Zgromadzenia rozstrzyga w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni w trakcie obrad danej części Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłoszonych wniosków, oświadczenia do protokołu danej części Walnego Zgromadzenia.

11. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia –zarządza głosowanie.

12. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 78

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić czas i miejsce kontynuowania przerwanej części Walnego Zgromadzenia, który przypadać winien nie wcześniej niż po 10 dniach i nie później niż po 20 dniach od podjęcia uchwały o przerwaniu obrad części Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 6 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego część uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.

2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
7. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących części Walnych Zgromadzeń dokonuje podsumowania i stwierdzenia, które z uchwał otrzymały wymaganą ilość głosów przy zachowaniu wymaganego quorum wobec czego zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie, a które uchwały takiego warunku nie spełniły.
8. Celem wykonania czynności z ust.7 Zarząd zwołuje posiedzenie z udziałem przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia w terminie do 7 dni od daty odbycia wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
9. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, Zarząd informuje wszystkich członków na piśmie, w formie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach mieszkalnych Spółdzielni, w ciągu 14 dni od odbycia wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

§ 80

Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Walnego Zgromadzenia

§ 81

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród zgłoszonych kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. chwila zawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Kandydatury do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie do 7 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia, pisemnie na druku zgłoszenia kandydatury dostępnym w siedzibie Spółdzielni. Na zgłoszeniu – pod rygorem nie dopuszczenia do udziału w głosowaniu - musi być wyrażona zgoda kandydata na kandydowanie oraz adres zamieszkania kandydata.

5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, według kolejności wpływu zgłoszeń. Listę tę wraz ze zgłoszeniami Zarząd przekazuje na każdej części Walnego Zgromadzenia powołanej Komisji wyborczej.

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- a) zatrudnienia w Spółdzielni;
- b) świadczenia usług na rzecz Spółdzielni;
- c) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni;
- d) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
- e) zalegania z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni;
- f) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania.

7. Członkowie komisji, której czynności są związane z wyborami do Rady Nadzorczej nie mogą do niej kandydować.

8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.

9. Głosowanie odbywa się przez postawienie znaku „x” przy nazwisku kandydata na którego się głosuje i złożenie karty wyborczej do urny.

10. Głos oddany jest nieważny, jeżeli:

- a) został oddany nie na oryginalnej karcie do głosowania wydanej przez Komisję wyborczą,
- b) karta wyborcza jest przekreślona bądź dopisano do niej nazwiska osób których kandydatury nie zostały zgłoszone zgodnie ze Statutem,
- c) na karcie wyborczej postawiono znak „x” przy większej liczbie nazwisk niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i głosów nieważnych oblicza Komisja wyborcza. Protokół Komisji zawiera:

- a) łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej,
- b) łączną ilość kandydatów, którzy brali udział w głosowaniu,
- c) liczbę kart z nieważnym głosem

Protokół Komisji zostaje odczytany zebraniem członkom przez Przewodniczącego Komisji Wyborczej i przekazany sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia celem włączenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych ważnie głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie .

13. W przypadkach, w których z powodu uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów, pozostające do obsadzenia miejsca w Radzie Nadzorczej nie mogą być obsadzone gdyż ilość kandydatów na których oddano równą liczbę głosów jest większa niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej pozostałych do obsadzenia, przeprowadza się wybory uzupełniające, w ramach których spośród kandydatów którzy uzyskali równą ilość głosów dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej w ilości równej liczbie nieobsadzonych miejsc. Do wyborów uzupełniających stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wyborach do Rady Nadzorczej z wyłączeniem przepisów dotyczących zgłaszania kandydatur i ich prezentacji. Wybory uzupełniające przeprowadza się raz, a miejsca w Radzie Nadzorczej, co do których nie przyniosły rozstrzygnięcia pozostają nieobsadzone.

§ 82

1. Zarząd Spółdzielni, przy udziale przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia, w toku posiedzenia o którym mowa w § 79 ust.8 Statutu, dokonuje na podstawie protokołów Komisji Wyborczych zliczenia głosów z czego sporządza stosowny protokół, który podpisują wszyscy przewodniczący.

2. Wyniki Wyborów Zarząd ogłasza niezwłocznie, w formie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni, a pisemnie zawiadamia osoby kandydujące.

ROZDZIAŁ 2.

RADA NADZORCZA

§ 83

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

2. Rada Nadzorcza składa się od 3 (trzech) do 7 (siedmiu) członków.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata.

4. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej określa uosm.

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

6. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach konkurencyjnych wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o dostawy, roboty czy usługi.

7. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań jej kontrahentów.

§ 84

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, które rozpatrzyło sprawozdanie Rady Nadzorczej i podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego oraz sprawozdania finansowego za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- a) odwołania większością 2/3 głosów uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 85

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej.

2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

4. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.

6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy współdziałanie dwóch członków Rady upoważnionych przez Radę Nadzorczą.

9. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

10. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

11. Uchwalanie regulaminów.
12. Ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.
13. Ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne.

§ 86

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.
5. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
6. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje prawo do miesięcznego wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6 nie przysługuje za miesiąc w którym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady.
8. Szczegółowe zasady w tym zakresie reguluje regulamin Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 3.

ZARZĄD

§ 87

1. Zarząd składa się z dwóch osób: Prezesa i jednego Zastępcy Prezesa.
2. Wszystkich członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członków Zarządu nie wymaga uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Z członkami Zarządu którzy w momencie wyboru są zatrudnieni w Spółdzielni, Rada Nadzorcza dostosowuje na okres pełnienia funkcji w Zarządzie treść łączącego ich stosunku pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

7. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz podmiotów gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi.

§ 88

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub innych czynności określonego rodzaju po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
4. Pełnomocnictwa do dokonywania czynności szczególnych nie wymagają zgody Rady Nadzorczej.
5. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.
6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem, chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ 4

RADY NIERUCHOMOŚCI

§ 89

Nieruchomość obejmuje działkę/działki gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi, na których usytuowano jeden lub więcej budynków i dla których prowadzona jest Księga wieczysta.

§ 90

1. Rada Nieruchomości składa się z nie mniej niż 3 członków.
2. Zebranie ogólne członków którym przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości, na zebraniu wyborczym, ustala liczebność członków Rady Nieruchomości i dokonuje ich wyboru. Członkowie Rady Nieruchomości wybierani są zwykłą większością głosów przy udziale minimum 15% spośród członków którym przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości.
3. Zebranie wyborcze do Rad Nieruchomości zwołuje Zarząd, zawiadamiając członków którym przysługuje prawo do lokalu w nieruchomości, poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych nieruchomości, co najmniej na 21 dni przed terminem, ogłoszenia zawierającego datę, miejsce i godzinę zebrania.
4. Kadencja Rady Nieruchomości trwa 3 lata.

§ 91

Do zadań i kompetencji Rad Nieruchomości należy:

1. uzgadnianie ze Spółdzielnią zakresu remontów i innych prac niezbędnych do funkcjonowania nieruchomości w ramach posiadanych środków na funduszu remontowym danej nieruchomości,
2. wnioskowanie do Zarządu o podejmowanie prac remontowych, inwestycyjnych na mieniu spółdzielczym, przeznaczonych do wspólnego korzystania dla nieruchomości, zlokalizowanych w tym obrębie,
3. opiniowanie wykorzystania terenu będącego w granicach nieruchomości oraz wolnych lokali niemieszkalnych w budynku (budynkach) i innych pomieszczeń,
4. możliwość uczestnictwa przy pracach Komisji przetargowych i odbioru robót wykonywanych w budynkach na terenie nieruchomości,
5. składanie rocznych sprawozdań o podejmowanych przez Radę działaniach w okresie sprawozdawczym,
6. kontrola realizacji remontów określonych w rocznych planach,
7. wydawanie opinii w zakresie spraw organizacyjno-porządkowych związanych z nieruchomością lub majątkiem spółdzielczym przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców zamieszkałych w nieruchomości w najbliższym otoczeniu,
8. wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości opłat na fundusz remontowy po uzyskaniu akceptacji ponad 50% członków spółdzielni którym przysługuje prawo do lokalu w danej nieruchomości.

§ 92

Szczegółowy tryb zwoływania i przebiegu zebrań wyborczych, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nieruchomości a także przypadki i tryb rozwiązania Rad Nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III PRZEPISY KOŃCOWE

Uchwalony , **Uchwałą nr 12/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im.Żwirki i Wigury w Gliwicach z 24.05.2018r.** tekst Statutu obejmujący paragrafy od 1 do 92, obowiązuje od chwili zarejestrowania tj. od **07.09.2018r.** Sąd Rejonowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .