

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Załęska Hałda" zwana dalej "Spółdzielnią".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Katowice, ul. Kwiatkowskiego 8.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie lub administrowanie na podstawie umowy o zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów i finansowanie tych inwestycji ze środków przyszłych użytkowników,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb określonych w § 2 ust. 1 Statutu, a w szczególności:
 - 1) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 2) wykonywanie usług remontowo – budowlanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - 3) pośrednictwo w zakresie zawierania umów ubezpieczenia.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie stosownych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. CZŁONKOSTWO

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego. Najemcą lokalu zakładowego jest najemcą spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni pod warunkiem spełnienia wymogów, o których mowa w § 4.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 39 ust. 4 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 1 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w tym przepisie złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6);

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 39 ust. 4 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie przyjęcia w poczet członków w przypadkach o których mowa w ust. 4.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym regulaminie. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu lub 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 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. 7.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę, siedzibę, NIP oraz oznaczenie rejestru, w którym osoba prawna jest wpisana i numer wpisu, oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnych danych do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków. Przystępujący do Spółdzielni może w deklaracji wskazać adres dla korespondencji, numer telefonu oraz adres poczty elektronicznej. W imieniu osoby nie posiadającej pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia. Rada Nadzorcza rozpatrzy odwołanie w terminie określonym w § 30 ust. 4. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

4. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 5

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu lub innej umowy,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym, że członkami organów nie mogą być osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione, które czynne prawo wyborcze mogą realizować przez swoich przedstawicieli ustawowych,
 - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający dóbr osobistych i przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zarząd Spółdzielni jest uprawniony do ustalania odpłatności za wydawane dokumenty i terminów ich wydawania,
 - 6) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w granicach unormowanych innymi przepisami prawa i w sposób nie naruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych oraz dóbr osobistych osób trzecich. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w niniejszym punkcie, zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 30 dni,
 - 7) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, ze Statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy

- Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 8) prawo do przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 11) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń i urządzeń nie wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 12) prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów Spółdzielni w czasie rozpatrywania spraw, które go dotyczą.
3. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 6

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni o ile deklarację taką składał, albo w formularzu osobowym złożonym do akt Spółdzielni. W przypadku przebywania członka poza granicami kraju, zobowiązany jest on do przekazania informacji o wyznaczonym pełnomocniku do odbioru w kraju kierowanej do niego korespondencji,
 - 3) wnieść należne wkłady,
 - 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - 6) uiszczać w pełni i terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni związane z jej działalnością,
 - 7) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
 - 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom,
 - 10) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii (w przypadku nieobecności lub

odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale),

- 11) udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 - c) dokonywania odczytów i kontroli urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu,
 - 12) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu w celu wykonania koniecznych robót, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji,
 - 13) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkających w lokalu,
 - 14) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. Wszelka korespondencja kierowana ze Spółdzielni do członków, właścicieli nie będących członkami, najemców lokali, będzie umieszczana w skrzynce korespondencyjnej oznaczonej numerem odpowiadającemu numerowi lokalu należącego do zawiadamianej osoby. Do osób, które nie wyraziły zgody na dostarczanie korespondencji do skrzynki korespondencyjnej, pisma przesyłane będą na wskazany adres listem zwykłym.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 3 ust. 4;
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej;
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 10 z zastrzeżeniem postanowień § 12;
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 8

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego, o którym mowa w § 3 ust. 4 może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 9

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu Zarządu.

§ 10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 11

Poza przypadkami wymienionymi w § 7 członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku:

- 1) podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wówczas z chwilą podjęcia uchwały, o ile w uchwale nie wskazano innego terminu, od którego zaczyna ona obowiązywać,
- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonych budynkach położonych w granicach danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

§ 12

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

ROZDZIAŁ 4. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało od dnia 09 września 2017 roku nie wnosi wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem wskazanym w ust. 1, to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka osoby uprawnione mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Udział wypłaca się osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu, a w razie braku takiego oświadczenia jego spadkobiercom.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż zostanie zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udział nie podlega waloryzacji.

DZIAŁ 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd.
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym, uwzględnia się głosy "za" i "przeciw" przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.
3. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 15

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, które obejmują wszystkie rejony administracyjne Spółdzielni.
Podział Walnego Zgromadzenia na części wymaga uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej podjętej przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do każdej z części Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu

jego zwołania.

7. W przypadku wskazanym w ust. 5 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia dokonują osoby upoważnione poprzez umieszczenie ogłoszenia w skrzynce korespondencyjnej członka Spółdzielni przynależnej do danego lokalu, a w przypadku osób, które złożyły wniosek o kierowanie korespondencji na inny adres poza zasobami Spółdzielni, listem poleconym lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Ponadto, zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać miejsce obrad Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, miejsce obrad poszczególnych jego części, a ponadto czas, 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.
9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ust. 8.
10. Jako podstawowe kryterium zasad zaliczania członka do poszczególnej części Walnego Zgromadzenia przyjmuje się położenie lokalu, do którego przysługuje członkowi prawo.
11. W razie przysługiwania członkowi prawa do dwóch lub większej ilości lokali, położonych na terenie różnych rejonów administracyjnych, kryterium zasad zaliczania członka do poszczególnej części Walnego Zgromadzenia jest miejsce położenia lokalu, do którego prawo zostało nabyte wcześniej.

§ 16

1. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to także sytuacji, w której Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności z podaniem terminu Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik będzie zastępować członka i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części po rozpoczęciu każdej części.
2. Członkowie, którzy nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych oraz członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów prawnych.

3. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone przez Zarząd osoby.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jego podziału na części poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Do podjęcia uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wystarczają głosy większości uczestniczących w Zgromadzeniu. Postanowienia niniejszego ustępu nie stosuje się przy wyborach do Rady Nadzorczej.
3. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia podlegają sumowaniu. Uchwałę podpisują członkowie Prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania po zsumowaniu ogłaszane są na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym lub tajnym, uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali za, przeciw, czy wstrzymali się od głosu.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Walne Zgromadzenie, a w przypadku jego podzielenia na części każdą jego część otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel.
11. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej, Uchwał i Wniosków.
Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku jego podziału na części obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swojego grona Komisję Skrutacyjną, Uchwał i Wniosków w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - 2) obliczanie głosów, a w przypadku oddania głosów za pomocą urządzeń elektronicznych nadzór nad obliczaniem wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, za wyjątkiem głosowań tajnych w wyborach członków Rady Nadzorczej,
 - 3) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania,
 - 4) przedstawienie zebranych projektów uchwał i przedłożenie ich na Walnym Zgromadzeniu pod głosowanie, zebranie zgłoszonych wniosków.Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego oraz Sekretarza odpowiedzialnego za prawidłowe sporządzenie dokumentacji Komisji.
12. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - Asesor.W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części wyboru dokonuje się na każdej jego części. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
13. O ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, Przewodniczący obrad zarządza wybór Komisji Wyborczej. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części Komisję Wyborczą wybiera się na każdej części Walnego Zgromadzenia.
Komisja Wyborcza w składzie 3 – 5 osób, nadzoruje wybory tajne do Rady Nadzorczej oraz ogłasza wyniki głosowania w wyborach członków Rady Nadzorczej, w tym przeprowadzonych za pomocą urządzeń elektronicznych. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej następuje

po sumowaniu wszystkich oddanych głosów na ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Komisji Wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

Komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego oraz Sekretarza odpowiedzialnego za prawidłowe sporządzenie dokumentacji Komisji.

14. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się w formie elektronicznej. W wyjątkowej sytuacji (awaria urządzeń, brak prądu, niewystarczająca liczba urządzeń elektronicznych) dopuszcza się głosowanie w formie tradycyjnej, papierowej.
15. Zasady głosowania elektronicznego są następujące:
 - 1) członek Spółdzielni lub jego pełnomocnik po otrzymaniu mandatu uprawniającego go do głosowania otrzyma urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie, posiadające przycisk „za”, „przeciw”, „wstrzymujący się”,
 - 2) Komisja Skrutacyjna, Uchwał i Wniosków sprawdza czy każdy członek Spółdzielni posiada urządzenie umożliwiające mu prawidłowe, elektroniczne głosowanie. Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego głosowania,
 - 3) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku „za”, „przeciw”, „wstrzymujący się”,
 - 4) Komisja Skrutacyjna, Uchwał i Wniosków na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,
 - 5) z każdego głosowania Komisja Skrutacyjna, Uchwał i Wniosków na podstawie wydruku z programu zliczającego głosy sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który odczytuje wyniki głosowania.
16. Dyskusja prowadzona jest w przewidzianym punkcie porządku obrad i obejmuje problematykę stanowiącą przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia. W każdym z punktów porządku obrad mogą być zgłoszone pytania lub wyrażane opinie przez obecnych na obradach członków Spółdzielni.
17. W sprawie udzielenia odpowiedzi, członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
18. Z obrad Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało podzielone na części, z każdej jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
19. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być utrwalane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz.

§ 18

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym także podejmowanie uchwał w zakresie uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
 - 3) zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych przedstawianych przez Zarząd,

- 4) podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach wymienionych w pkt. 2 i 3,
 - 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 13) uchwalanie zmian Statutu większością 2/3 głosów członków uczestniczących i głosujących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 15) wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 16) decydowanie o wyodrębnieniu części zasobów pod względem pełnej lub ograniczonej samodzielności organizacyjno – gospodarczej,
 - 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym,
 - 18) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
 3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

§ 19

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej wówczas Zarząd informuje członków Spółdzielni o możliwości i trybie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało ono podzielone na części przed rozpoczęciem pierwszej części, poprzez pisemne zawiadomienia kierowane do członków zgodnie z § 15 ust. 8 Statutu.
2. Kandydata do Rady Nadzorczej zgłasza na piśmie do biura Zarządu Spółdzielni co najmniej 10 członków Spółdzielni najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało ono podzielone na części, przed rozpoczęciem pierwszej części.
Zgłoszenie kandydatury winno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata,
 - b) imiona i nazwiska zgłaszających,

- c) krótkie uzasadnienie kandydatury,
wskazanie rejonu administracyjnego Spółdzielni, z którego kandyduje zgłaszany członek Spółdzielni, zgodnie z zasadami wynikającymi z § 22 ust.1 pkt 13),
- d) pisemną zgodę kandydata na kandydowanie,
- e) pisemne oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz o nieświadczeniu usług na jej rzecz, oraz o nieposiadaniu zaległych zobowiązań wobec spółdzielni.

Kandydatami mogą być tylko członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz pełnomocnicy członków – osób prawnych obecni na Walnym Zgromadzeniu.

3. Lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej spełniających kryteria określone w ust.2 powyżej, zostanie opublikowana na stronie internetowej Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało ono podzielone na części przed rozpoczęciem pierwszej części.
4. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało ono podzielone na części do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Przystępując do wyborów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a jeżeli zostało ono podzielone na części, Przewodniczący każdej jego części przedstawienia zgłoszonych kandydatów. Komisja Wyborcza zatwierdza listy kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk, z zachowaniem zasady proporcjonalności określonej w § 20 ust. 1 i przekazuje obsłudze urządzeń elektronicznych.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą urządzeń elektronicznych po odczytaniu i wyświetleniu na ekranie listy kandydatów z danego rejonu administracyjnego, zawierającego imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.
7. Głosowanie odbywa się za pomocą urządzeń elektronicznych poprzez użycie przycisku z napisem TAK (ZA). Przeciśnięcie przycisku z napisem TAK (ZA) oznacza głosowanie „za” danym kandydatem.
8. Podczas głosowania za pomocą urządzeń elektronicznych, głos danego uczestnika jest nieważny jeżeli jego ilość głosowań na TAK (ZA) jest większa niż liczba miejsc z danego rejonu administracyjnego w Radzie Nadzorczej.
9. Wybrani zostają ci spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów w czasie przeprowadzonego tajnego głosowania. Nadzór nad wyborami i głosowaniem sprawuje notariusz.
10. Podczas głosowania za pomocą urządzeń elektronicznych, liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej oblicza się na podstawie wydruku z systemu obsługującego głosowanie.
Przewodniczący Komisji Wyborczej ogłasza wyniki głosowania i ogłasza skład Rady Nadzorczej jako uchwałę podjętą w wyniku przeprowadzenia głosowania tajnego. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, ogłoszenie i odczytanie uchwały następuje na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
11. W przypadku awarii systemu informatycznego obsługującego głosowanie wyborów do Rady Nadzorczej lub urządzeń elektronicznych obsługujących to głosowanie, wybory do

Rady Nadzorczej Komisja Wyborcza przeprowadza w formie papierowej w obecności notariusza, który sporządzi protokół z czynności obejmujących głosowanie.

12. W przypadku głosowania w formie papierowej głosowanie odbywa się na kartach wyborczych, uprawnieni do głosowania umieszczają znak „x” przy nazwisku kandydata, na którego oddają głos. Jeżeli głosujący postawi znak „x” przy większej ilości kandydatów, niż ma być wybranych z zachowaniem zasady proporcjonalności, cały głos jest nieważny. Karty wyborcze celem głosowania wręcza, zbiera do urny po upływie czasu na ich wypełnienie oraz oblicza Komisja Wyborcza.
13. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części wyniki głosowania do Rady Nadzorczej na każdej części Walnego Zgromadzenia zostają wpisywane do protokołu, następnie przekazanego za pośrednictwem notariusza do Komisji Wyborczej ostatniej części celem zsumowania głosów.
14. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów z zachowaniem zasady proporcjonalności.
15. Wyniki głosowania publikuje się i ogłasza skład Rady Nadzorczej, jako uchwałę podjętą w drodze głosowania tajnego, a jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części ogłoszenie wraz z odczytaniem uchwały następuje na ostatniej jego części.
16. W przypadku, gdy po zsumowaniu wszystkich głosów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość głosów, pierwszeństwo uzyskuje kandydat, który otrzyma większą liczbę głosów w rejonie, z którego ubiega się o mandat. W przypadku, gdy po zsumowaniu wszystkich głosów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość głosów, pierwszeństwo uzyskuje kandydat, który posiada dłuższy staż członkostwa w Spółdzielni.
17. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, kandydaci na członka Rady Nadzorczej mogą być obecni na każdej jego części. Kandydat na członka Rady Nadzorczej ma prawo głosu na części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA (RN)

§ 20

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Przy wyborze należy zachować zasadę reprezentacji w Radzie Nadzorczej po dwóch członków z pięciu administracyjnych rejonów Spółdzielni, które określone są w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję, lecz nie dłużej niż trzy lata.
W przypadku gdy wybory do Rady Nadzorczej odbywają się na Walnym Zgromadzeniu, które zostało podzielone na części kadencja Rady Nadzorczej trwa do ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono skład nowej Rady Nadzorczej.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{2}{3}$ głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał jeżeli liczy co najmniej 7 członków, w tym co najmniej po jednym członku Spółdzielni z każdego rejonu administracyjnego.
6. W przypadku zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 7 lub braku reprezentacji w Radzie Nadzorczej co najmniej po jednym członku z każdego rejonu, Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej będzie mniejsza niż 10, ale co najmniej 7 osobowa, a zachowana zostanie zasada reprezentacji co najmniej jednego członka z każdego rejonu, to wybory uzupełniające do tego organu przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu zwołanym w trybie § 15 ust. 4. Wybory uzupełniające są wyborami do końca trwającej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 21

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępcę Przewodniczącego,
 - Sekretarz,
 - Przewodniczący Komisji działających w obrębie Rady Nadzorczej.
 Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.
2. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
 - 1) 85% - Przewodniczący Rady Nadzorczej;
 - 2) 65% - członkowie Prezydium Rady Nadzorczej;
 - 3) 45% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej.
 Wyliczoną w ten sposób podstawę zaokrągla się do pełnych złotych.
3. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu wynagrodzenie za miesiąc, w którym było ono zwołane, nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu liczba posiedzeń była większa niż jedno, a członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył we wszystkich posiedzeniach, to wysokość miesięcznego wynagrodzenia zmniejszana jest proporcjonalnie do ilości posiedzeń, w których członek nie uczestniczył.

§ 22

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych).
- 6) wydawanie opinii przed wystąpieniem Spółdzielni z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 37 ust. 3 Statutu,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu (w głosowaniu tajnym),
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w przypadkach gdy uchwała podlega zaskarżeniu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- 13) podejmowanie uchwał o podziale na poszczególne rejony administracyjne z uwzględnieniem stanu członków na 1 stycznia. Do zasad określających przynależność do poszczególnych rejonów administracyjnych stosujemy odpowiednio zapisy § 15 ust. 10 i 11,
- 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- 15) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania masy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków,
- 19) uchwalanie regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
- 20) uchwalanie regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 21) uchwalanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów regulaminu używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz porządku domowego w budynkach Spółdzielni,
- 22) uchwalanie z uwzględnieniem obowiązujących przepisów regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal,
- 23) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,

- 24) zatwierdzanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 25) uchwalanie innych regulaminów związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni,
 - 26) podejmowanie uchwał o podziale Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 5 członków Rady Nadzorczej.
 3. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD (Z)

§ 23

1. Zarząd składa się z 3 członków w tym:
 - prezesa,
 - dwóch zastępców prezesa.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, w wyborach tajnych wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 24

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w odrębnych przepisach lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia na członków do Spółdzielni właścicieli lokali oraz najemców lokali zakładowych, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zawieranie umów o budowę lokali i ustanawianie spółdzielczych praw do lokali i prawa odrębnej własności,
 - 2) zawieranie umów o najem lokali i garaży, pomieszczeń gospodarczych w budynkach, dzierżawy terenu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych w zakresie niezastrzeżonym do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 9) podejmowanie uchwał o ustaleniu i zmianie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 10) zawieranie umów o zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
 - 11) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 25

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Uchwały Zarządu są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej dwóch członków Zarządu.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 26

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 27

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą

nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

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

§ 28

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

§ 29

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
 - 3) zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres trzech miesięcy i nie wywiązuje się z zawartych ze Spółdzielnią umów w przedmiocie spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.

DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 30

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone do spraw między członkiem, a Spółdzielnią i dotyczy wyłącznie stosunku członkostwa. Sprawami ze stosunku

członkostwa w szczególności są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.

2. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o trybie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu w terminie 14 dni od dnia doręczenia członkowi zawiadomienia o podjętej uchwale i o skutkach niezachowania tego terminu.
Zarząd w przypadku uznania odwołania za uzasadnione, może uchylić podjętą uchwałę.
W przypadku podtrzymania zaskarżonej decyzji, Zarząd niezwłocznie kieruje odwołanie do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą.
Jeżeli w przewidywanym w Statucie terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Zawiadomienie o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma moc prawną doręczenia jeśli zostało zwrócone na skutek niezgłoszenia przez zainteresowanego zmiany podanego adresu lub nie podjęcia w terminie.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 31

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania przeprowadzonego przez biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 32

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów budowlanych,
 - 6) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 7) fundusz remontowy,
 - 8) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia w ramach funduszu remontowego tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który uchwała Zarząd Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 61 ust. 1 – 3 i ust. 5,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych zgodnie z ust. 3; ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 33

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust. 2 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 – 3 i ust. 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali nie mogą korzystać z pożytków uzyskiwanych z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
6. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona w szczególności na:
 - fundusz zasobowy,
 - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - pokrycie wydatków związanych z remontami nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 34

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy.
2. Decyzje o sposobie pokrycia straty bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. 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 o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków, jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 36

Osoba, o której mowa w § 35, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 37

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym przepisie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której prawo to przysługuje, chyba, że przysługuje ono małżonkom;
 - 2) prawomocnego orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu tego prawa, w sytuacji, o której mowa w § 37 ust. 3.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, Spółdzielnia może wystąpić z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszenia co najmniej na 7 dni naprzód w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz przez jego publikację w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. W ogłoszeniu o przetargu należy określić czas, miejsce i przedmiot oraz warunki przetargu albo wskazać sposób i miejsce udostępnienia tych warunków. Szczegółowe warunki przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę

Nadzorcą Spółdzielni. Umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą cenę.

6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Przez wartość rynkową lokalu rozumie się najwyższą cenę, jaka została zaoferowana przez uczestnika przetargu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 39 ust. 5 Statutu,
 - 2) osoba, o której mowa w § 39 ust. 2 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 38

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposabiająca i przysposabiana oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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 Spółdzielnia wyznacza im termin wystąpienia do Sądu, który rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. O rozstrzygnięciu Sądu, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 61 ust. 1 Statutu. W przypadku niewystąpienia na drogę postępowania sądowego przez osoby uprawnione w wyznaczonym terminie, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

5. Poza przypadkami określonymi w ust. 1, osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli spłaci Spółdzielni zadłużenie wynikające z nieuiszczanych opłat wraz z odsetkami.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 5 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.

§ 40

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będącej zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 36, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2),
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 41

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na

spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również małżonka nabywcy, jeżeli nabyte prawo przysługuje im wspólnie, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca jest obowiązany zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 42

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

§ 43

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię.

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 61 ust. 1 i 2.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

ROZDZIAŁ 1. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 45

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 obowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) 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,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 46

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy zawieraniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – po rozliczeniu kosztów budowy.
2. Osoba, o której mowa w § 45 Statutu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 47

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45 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.

§ 48

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 45 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 45 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 45 pkt 1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 49

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 45 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.
2. Na żądanie osoby uprawnionej Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 45 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz osoby uprawnionej odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby uprawnionej samodzielny lokal mieszkalny albo lokal o innym przeznaczeniu oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu.
6. Osoba uprawniona poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną na rzecz członków i ich rodzin.

§ 50

Ustanowione na rzecz członka Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu jest zbywalne w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

ROZDZIAŁ 2. USTANOWIENIE PRAWA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI DO LOKALU DO KTÓREGO PRAWO WYGASŁO

§ 51

1. Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ustał stosunek najmu, wnosi wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu na podstawie przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię wnosi wartość rynkową lokalu, ustaloną w wyniku przetargu.
2. Wartość rynkową lokalu osoba obowiązana jest wnieść w całości przed uzyskaniem prawa odrębnej własności.
3. Koszt wyceny wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 5. NAJEM LOKALI

§ 52

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której umowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.
4. Zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 następuje po wpłacie należności, o których mowa w ust.3.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:

- 1) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu,
- 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.
3. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
4. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 54

1. Dobór najemców lokali użytkowych i mieszkalnych odbywa się w drodze konkursu ofert.
2. Zarząd Spółdzielni może oddać lokale mieszkalne w najem osobom, które:
 - 1) dotychczas zamieszkiwały w lokalu, a została z nimi rozwiązana umowa najmu,
 - 2) zamieszkiwały stale z byłym najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, a zalicza się do nich: małżonka niebędącego współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i ich współmałżonków, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoby, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.

§ 55

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

§ 56

Najemca zobowiązany jest do wniesienia jako kaucji określonej kwoty na poczet zabezpieczenia opłat za korzystanie z lokalu i urządzeń w nim się znajdujących. Wysokość, formę, termin i zasady zabezpieczenia określa Zarząd Spółdzielni.

§ 57

W sprawach dotyczących najmu lokali mieszkalnych, a nie uregulowanych niniejszym Statutem i umową najmu, obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i innych obowiązujących ustaw.

§ 58

Postanowienia zawarte w §§ 53 – 57 Statutu stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 59

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może ten lokal bez zgody Spółdzielni w całości lub części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie.

§ 60

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

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 5, obejmują zwłaszcza koszty eksploatacji podstawowej, odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, koszty elektrycznej energii pozamieszkalnej, koszty eksploatacji dźwigów osobowych, koszty konserwacji domofonów i sprzątania klatek schodowych, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Stawki opłat, o których mowa w ust. 1 – 6, są uchwalane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego na dany rok kalendarzowy.
10. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany na żądanie członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 62

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

§ 63

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu są obowiązane utrzymywać lokal oraz inne pomieszczenia, z których korzystają, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego, a także dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie budynku.
2. Obowiązki tych osób oraz Spółdzielni w zakresie, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 64

1. Opłaty, o których mowa w § 61, winny być uiszczane do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, którego opłata dotyczy. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości wymaga uzasadnienia na piśmie.

Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 2 i 3 Spółdzielnia dokonuje przez umieszczenie pisemnej informacji w skrzynce korespondencyjnej, oznaczonej numerem odpowiadającym numerowi lokalu należącego do zawiadamianej osoby, a w przypadku osób, które złożyły wniosek o kierowanie korespondencji na inny adres poza zasobami Spółdzielni, listem poleconym na wskazany przez nich adres. Zawiadomienie nie wymaga podpisu Zarządu Spółdzielni. Szczegółowe zasady doręczeń reguluje instrukcja doręczania mieszkańcom korespondencji wewnątrzspółdzielczej.

3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności elektrycznej energii pozamieszkalnej, energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), wody oraz odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia zawiadamia o dokonanych rozliczeniach zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ciepła na cele podgrzania wody, a także rozliczeniu centralnego ogrzewania, w trybie określonym w ust.2. Zawiadomienie nie wymaga podpisu Zarządu Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji osobie uprawnionej, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu z osób i rzeczy oraz przekazania opróżnionego lokalu Spółdzielni.
6. Osoby, które wygrały przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 61 od daty postawienia im lokalu do dyspozycji, tj. od daty podpisania aktu notarialnego.
7. W razie uzyskania członkostwa przez osobę będącą właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego, zmiana wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jej lokal, następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podjęta została uchwała Zarządu Spółdzielni o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni, opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

9. Członek nie może potrącać samowolnie swoich należności z opłat za używanie lokali.
10. Za opłaty, o których mowa w § 61 ust 1 – 3 i 5 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Od nie wpłaconych w terminie określonym w ust. 1 należności, o których mowa w § 61 pobiera się odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 kc).
13. Zarząd może zawiesić naliczanie odsetek, zwolnić z obowiązku zapłaty odsetek w całości lub w części, rozłożyć ich spłatę na raty, jeżeli przemawiają za tym względy materialne i zasady współżycia społecznego.

DZIAŁ 7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 65

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.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu,
3. Z wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 61 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.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 66

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Przez wartość rynkową rozumie się odpowiednio wartość ustaloną na podstawie postanowień § 37 ust. 6 Statutu. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w wartości rynkowej lokalu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 36, 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, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 61, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
Do ustalenia wartości rynkowej lokalu stosuje się odpowiednio § 37 ust. 6 Statutu. Wartość dodatkowego wyposażenia jest zawarta w rynkowej wartości lokalu
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą.

§ 68

Wycenę wartości lokalu w przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem spółdzielczych praw do lokalu, określenia wysokości wkładu przy ustanawianiu spółdzielczego prawa i prawa odrębnej własności lokali, do których wygasło spółdzielcze prawo do lokalu Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy na koszt tych osób.

§ 69

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,

- 2) z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu – na dzień opróżnienia lokalu.
2. Wypłaty udziałów dokonuje się w wysokości nominalnej wniesionych udziałów.
3. Udział byłego członka lub członka, który zrezygnował z któregoś z praw wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

§ 70

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w terminie określonym w § 69 ust. 3 pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
 - 2) z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, o którym mowa w § 37 ust. 5 Statutu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku, pod warunkiem, że lokal został do tego czasu zbyty,
 - 3) z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części nie później niż w ciągu 1 miesiąca od spełnienia warunków określonych w § 65 ust. 2 Statutu,
 - 4) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu – po znalezieniu nabywcy, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia zakończenia postępowania przetargowego, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 1 miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Postępowanie przetargowe uznaje się za zakończone z chwilą wpływu środków uzyskanych w wyniku przetargu na rachunek bankowy Spółdzielni i podpisania umowy przeniesienia własności lokalu.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 71

1. Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.

§ 72

Zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji Statutu.

§ 73

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych odpowiednich ustaw.