

STATUT

GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZIEMOWIT” W ŁĘDZINACH

ROZDZIAŁ I

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ziemowit" w Łędzinach.
2. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ziemowit” działa na podstawie przepisów
 - a) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
 - b) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze .
 - c) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łędziny.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



1

- d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
 - e) będąca założycielem Spółdzielni Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub założyciel. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 57 ust. 3 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 57 ust. 1 i 2 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 57 ust. 1 i 2 Statutu, 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 § 57 ust. 4 Statutu w przypadkach przewidzianych w § 57 ust. 1 i 2 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,

- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie przyjęcia uchwałą Zarządu osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr Członków Spółdzielni który zawiera:
- 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania Członka, a w odniesieniu do osoby prawnej będącym członkiem nazwę i siedzibę,
 - 2) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet Członków,
 - 3) liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,
 - 4) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, prowadzone jako odrębna ewidencja,
 - 5) stan zadłużenia z tyt. opłat o których mowa w § 42 Statutu, prowadzony jako odrębna ewidencja,
 - 6) datę utraty lub ustania członkostwa.
5. Rejestr jest jawny dla Członka Spółdzielni, jego małżonka, może go przeglądać także wierzyciel Członka lub Spółdzielni.

§ 5

Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność od czynności prawnych oraz przy uwzględnieniu zastrzeżeń określonych w § 81 ust. 2 Statutu,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez przedstawiciela.
- 4) prawo zgłaszania projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał oraz prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie i na zasadach określonych w § 77 Statutu,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu Spółdzielni i wszystkich regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 7) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad tych organów, protokołami z lustracji Spółdzielni; rocznymi sprawozdaniami finansowymi; z umowami zawartymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz fakturami, a także otrzymania za odpłatnością kopii tych dokumentów, z zastrzeżeniem, że:
 - a) udostępnione do wglądu dokumenty oraz kopie wydawanych dokumentów nie mogą ujawniać danych innych Członków lub osób nie będących Członkami, a którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali podlegające z mocy prawa ochronie; jak również informacji mających charakter lub klauzulę informacji tajnych bądź poufnych,
 - b) dokumenty mogą być udostępnione do wglądu tylko w siedzibie Spółdzielni, w dniach roboczych i w godzinach określonych uchwałą Zarządu,

- c) kopie lub odpis dokumentów sporządza biuro Spółdzielni, a wysokość opłaty za sporządzenie tych kopii i odpisów uchwała Rada Nadzorcza.
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 12) prawo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, prawo uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 13) prawo przeniesienia własności lokalu,
 - 14) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych urządzeń i pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 15) prawo do członkostwa w innej spółdzielni mieszkaniowej.
2. Członkowie Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie posiadający takiej zdolności nie mają prawa być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu Członków, biorą udział tylko poprzez swoich przedstawicieli ustawowych.
 3. Do członka Spółdzielni będącego osobą prawną stosuje się odpowiednio postanowienia ust.1 pkt.1–16 z zastrzeżeniem, że :
 - 1) członkowi Spółdzielni osobie prawnej nie przysługuje prawo do spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) członkowi Spółdzielni będącej osobą prawną nie przysługuje prawo osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Prawo to jest realizowane poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który zastępować może tylko jednego członka.

§ 6

Członek Spółdzielni zobowiązany jest przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a także w szczególności :

1. wnieść związany z prawem do lokalu wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany przypadający na lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w umowie i Statucie,
2. w pełni pokrywać przypadające na jego lokal wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez wnoszenie opłat za używanie lokalu zgodnie z postanowieniami § 42 i 43 Statutu oraz w pełni uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a zwłaszcza w spłacie :
 - 1) kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę, remont lub modernizację budynku w części przypadającej na jego lokal w wysokości i na warunkach określonych w umowie zawartej z kredytodawcą w sposób umożliwiający obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie,
 - 2) kosztów związanych ze sporządzeniem dokumentacji oraz z określeniem przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) odsetek ustawowych, umownych i od należności publicznych,
 - 4) nakładów inwestycyjnych.

3. terminowo uiszczać opłaty i wymagane należności na pokrycie kosztów utrzymania jego lokalu oraz kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnych, a także, stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych osobowych, adresu oraz danych dotyczących ewidencji i stanu zasiedlenia lokalu,
5. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu, jeżeli czynności te mają wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu lub zmianę sposobu użytkowania lokalu.
6. utrzymać lokal i urządzenia będące na jego wyposażeniu w należyтым stanie technicznym, użytkowym i estetycznym.
7. przestrzegać porządku domowego i publicznego, zasad współżycia społecznego oraz korzystać z lokalu, a także z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie naruszający interesów i potrzeb innych członków.
8. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio zagrażającą powstaniem szkody, a także po wcześniejszym zawiadomieniu przez Spółdzielnię udostępnić lokal celem dokonania okresowych bądź doraźnych przeglądów stanu użytkowego urządzeń technicznych i instalacji w lokalu.
9. zgłosić do Spółdzielni, w celu uzyskania akceptacji prace remontowe w lokalu w zakresie odnoszącym się do wszystkich urządzeń, instalacji, elementów elewacji bądź konstrukcji budynku stanowiących części nieruchomości wspólnej i wykonać te prace z zachowaniem norm prawa budowlanego.
10. udostępnić lokal w wyznaczonych terminach do odczytu urządzeń podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy domowych.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 7

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest postępowaniem dwuinstancyjnym. Jeżeli z treści wniosku Członka wynika, że uprawnionym do rozpatrywania tego wniosku jest inny organ niż podany jako adresat, wniosek rozpatruje ten organ Spółdzielni, który jest zgodnie z postanowieniem Statutu uprawniony do jego rozpatrywania.
2. Wnioski członków kierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek niełoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna, chyba, że Członek zaskarżył tę decyzję do sądu.

§ 8

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Jeżeli odwołanie o którym mowa w ust. 3 nie zostanie wniesione w terminie, decyzja

uprawomocnia się i może być wykonana chyba, że Członek zaskarżył ją do sądu.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna, chyba że zostanie zaskarżona do sądu. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

IV. UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 9

1. Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 roku, udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, jeżeli udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 10

1. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę, którą członek Spółdzielni ubiegający się o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu zobowiązany jest wnieść w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego finansowana jest ze środków pochodzących z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy lub zaliczkę na wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w ust. 1 członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.
3. Wkład mieszkaniowy lub zaliczka na wkład mieszkaniowy dla lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy nie może być mniejszy od kwoty określonej przez kredytodawcę w umowie, w ramach której realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 11

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 17 ust. 2 Statutu, a w szczególności nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego,

- 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) zaległe opłaty za używanie lokalu, o których mowa w § 42,
 - 4) koszty sporządzania wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 12

1. Wkładem budowlanym jest kwota jaką członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w wysokości odpowiadającej całości kosztów zadania inwestycyjnego związanego z budową w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana ze środków zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w wysokości określonej w ust. 1 członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu.
3. Wkład budowlany lub zaliczka na wkład budowlany dla lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy nie może być mniejszy od kwoty określonej przez kredytodawcę w umowie, na podstawie której realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z podlegającej zwrotowi wartości rynkowej spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia potrąca :
 - 1) niespłaconą część wkładu budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej prawa do lokalu,
 - 2) kwotę niespłaconej części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
 - 3) zaległe opłaty za używanie lokalu o którym mowa w § 42 Statutu,
 - 4) koszty sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Zwrot osobie uprawnionej równowartości spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką nabytego przez Spółdzielnię z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni następuje po potrąceniu należności określonych w ust. 2 i z tyt. obciążenia hipoteką.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 14

1. Zasady rozliczania kosztów budowy lokali, ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także zasady, warunki i terminy wnoszenia tych wkładów określa zawarta z członkiem Spółdzielni umowa o budowę lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 17 i § 21 Statutu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego dla lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo

do lokalu ustala każdorazowo rzeczoznawca majątkowy na podstawie wyceny sporządzanej według zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 15

1. Dla ustalenia osoby na rzecz której Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo innej osoby Zarząd prowadzi postępowanie przetargowe.
2. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg prowadzi się w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Przetarg ogłasza się w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, przy czym termin przetargu nie może być krótszy niż 7 dni, od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.
4. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy ustanowienia własności lokalu w pierwszym i drugim przetargu, o którym mowa w ust. 2, Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o zmianie ceny wywoławczej w ponownym przetargu.
5. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są wnieść wadium, którego wysokość ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady prowadzenia przetargu i zakres działania Komisji przetargowej uchwała Rada Nadzorcza.

V. PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Członek Spółdzielni na zasadach określonych przepisami prawa i Statutu może posiadać:
 - 1) spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) prawo odrębnej własności do lokalu.
2. Członek Spółdzielni może być również najemcą lokalu mieszkalnego

V/A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 17

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta pod rygorem nieważności winna być zawarta w formie pisemnej i powinna zawierać :
 - 2) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu po zakończeniu budowy tego lokalu,
 - 3) zobowiązanie tej osoby do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz zobowiązanie do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową i realizacją zadania inwestycyjnego,

- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 6) określenie zasad ustalania, wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na wkład mieszkaniowy i ostatecznego ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości i według zasad określonych § 10 Statutu oraz w umowie o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1.

§ 18

1. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a Spółdzielnią. Przez umowę o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać tej osobie lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 10 Statutu oraz uiszczać opłaty określone w § 42 Statutu. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej i może należeć do jednej osoby lub współmałżonków. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców oraz nie podlega egzekucji.
3. Członkowi może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. W razie nabycia prawa do więcej niż jednego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek jest zobowiązany w terminie 3 miesięcy od daty wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidować stan sprzeczny z przepisami ust. 3.
5. Postanowienia określone w ust. 3 stosuje się odpowiednio gdy prawo do więcej niż jednego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uzyskują współmałżonkowie, chyba że z przyczyn uzasadnionych mają osobne miejsca zamieszkania.
6. W przypadku nie zastosowania się członka do postanowień ust. 3 i 4 i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu na usunięcie stanu sprzecznego z postanowieniami Statutu, spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu, jeżeli prawo to zostało nabyte w późniejszym terminie niż spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa na zasadach określonych w § 53 i § 56 Statutu.

V/B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 19

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku, gdy zgłasza się kilku uprawnionych – rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po



bezsukiecznym upływie wyznaczzonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje na podstawie umowy, która powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z tym że:
 - 1) pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa wykupu,
 - 2) umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo bez zawiadomienia współuprawnionych o zbyciu, jest nieważna.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą pełnego, wymaganego wkładu budowlanego określonego w § 12 Statutu, niespłacona część wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna.

V/C. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej i powinna zawierać:
 - 1) zobowiązania stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po zakończeniu jego budowy,
 - 2) zobowiązania osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie zasad i terminów wnoszenia wkładu budowlanego lub zaliczek na wkład.
2. Osoba, która zawarła umowę o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie i w § 12 Statutu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części jaka przypada na jej lokal.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21 ust. 1 powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią.
3. Zbycie ekspektatywy nastąpić może w formie aktu notarialnego.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 21 ust. 1 może ulec rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 21 ust. 1 lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie winno być złożone z formie pisemnej, a okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i biegnie od pierwszego dnia kalendarzowego miesiąca następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
2. Spółdzielnia przysługuje prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba, o której mowa w § 21 ust. 1 lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymuje warunków umowy określonej w § 21 bez wykonania których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali budowanych w ramach wspólnego zadania inwestycyjnego staje się poważnie utrudnione.

§ 24

1. Po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego (budowy) w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu albo w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić na rzecz osoby, o której mowa w § 21 ust. 1 lub nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu.
2. Odrębną własność lokalu ustanawia się w drodze umowy, która powinna być dokonana w formie aktu notarialnego i powinna zawierać :
 - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2) wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może zawrzeć łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z tym prawem udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 25

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz osoby, o której mowa w § 21 ust. 1 lub wspólnie na jego rzecz i współmałżonka lub na rzecz osób wskazanych przez tę osobę, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Do powstania prawa odrębnej własności lokalu konieczny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 26

1. Koszty zawarcia umowy określonej w § 24 ust. 2 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu.
2. Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu staje się skuteczne, o ile osoba występująca o ustanowienie tego prawa dokonała spłaty zobowiązań przypadających na jego lokal związanych z budową lokalu, a w szczególności spłaty zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego przez

Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, spłaty wszystkich zobowiązań obciążających jego lokal.

VI. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu.
2. Do umów o przeniesienie własności lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia § 24 ust. 2 o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

§ 28

1. Umowę o przeniesieniu własności lokalu z członkiem któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera po dokonaniu przez członka :
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 42 ust. 1 Statutu;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniem spółdzielni, o którym mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) spłaty zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu w części przypadającej na jego lokal,
 - 4) 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 innych środków,
 - 5) spłaty wydatków poniesionych na zakup własności gruntu dotychczas będącego w użytkowaniu wieczystym, o ile Spółdzielnia jest zobowiązana nabyć własność gruntu w trybie art. 35 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie i na zasadach określonych w art. 12 ust.1² ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 29

Po przeniesieniu własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 28 ust. 1 pkt 4 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 30

1. Umowę o przeniesienie własności lokalu z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera po dokonaniu przez członka spłaty zobowiązań, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt. 1, 2, 3 i 5.

2. Postanowienia § 28 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio dla umów o przeniesienie własności lokalu zawieranych z Członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 31

1. Roszczenie członka Spółdzielni o zawarcie umowy o przeniesienie prawa własności do lokalu staje się skuteczne (wymagalne) po zrealizowaniu przez Spółdzielnię dyspozycji art. 35, 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. po :
 - 1) uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa własności gruntu w trybie przewidzianym w art. 35 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) zakończeniu postępowania w zakresie rozgraniczenia, podziału lub scalenia nieruchomości,
 - 3) wykonaniu ewidencji gruntów i budynków,
 - 4) uprawomocnieniu się uchwały Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zawierając umowę o przeniesienie własności tego lokalu niezależnie od wpłat określonych w § 28 i w § 30 zobowiązany jest w całości pokryć koszty związane z przeniesieniem własności lokalu tj.:
 - 1) koszty podziału geodezyjnego, sporządzenia lub uzupełnienia zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane dokumentacji technicznej budynku oraz lokalu,
 - 2) koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 3) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

VII. NAJEM LOKALI

§ 32

1. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne, które są pełnoletnie i posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, a także osoby prawne.
2. Najemca lokalu użytkowego jest wybierany w drodze przetargu za wyjątkiem pomieszczeń gospodarczych, części wspólnych oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia na rzecz członków określonego rodzaju usług lub działalności Spółdzielnia może wynająć lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację tych potrzeb.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Lokale mieszkalne mogą być przeznaczone na najem.

§ 33

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa o najem lokalu pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa umowa o najem lokalu.

§ 34

W sprawach nie objętych Statutem i umową o najem lokalu stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 35

Postanowienia zawarte w § 32 ust. 1 i 2, § 33 i § 34 stosuje się także do umów o dzierżawę terenów na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

VIII. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 36

1. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) uzyskanie prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni, bądź członkowi i właścicielowi lokalu stanowiącego odrębną własność, a także członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wzajemnej wymiany dotychczas zajmowanych lokali między sobą
4. Dla realizacji zamiany mieszkań Spółdzielnia może zawierać umowy porozumienia z innymi Spółdzielniami.

§ 37

1. Wnioski w sprawie zamiany lokali Zarząd Spółdzielni realizuje poprzez :
 - 1) wydanie na rzecz członków umów określających tytuł prawny do lokalu uzyskanego w drodze zamiany o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wzajemną wymianę lokali między sobą.
 - 2) zaproponowanie wymiany lokali mieszkalnych między sobą tym osobom, które złożyły wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazały przedmiotu zamiany.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

IX. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 38

Po wcześniejszym zawiadomieniu przez Spółdzielnię członek Spółdzielni jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne w celu :

- 1) dokonania zgodnie z postanowieniami ustawy prawo budowlane okresowych kontroli i badania

stanu technicznego i użytkowego urządzeń i instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji grzewczych,

- 2) dokonania okresowych kontroli i badania stanu technicznego – użytkowego oraz odczytów wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu stanowiących podstawę rozliczeń finansowych.

§ 39

W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub w mieniu innych użytkowników lokali członek Spółdzielni zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia tej awarii.

§ 40

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek nie może dokonać samowolnej przebudowy lokalu oraz przebudowy wewnętrznych instalacji: gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, zbiorczej instalacji antenowej.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni pokrywają pełne, ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi nieruchomości Spółdzielni odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniu prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.
3. Koszty działalności gospodarczej związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.
4. Koszty powstałe w czasie i w związku z realizacją procesu inwestycyjnego rozlicza się w odniesieniu do lokalu zlokalizowanego w obrębie nieruchomości objętej procesem inwestycyjnym.

§ 42

- I. Za używanie lokali użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie pełnych kosztów przypadających na te lokale :
 - 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami ust. 4 i § 43 Statutu,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami § 42 ust.4 i § 43, w tym także opłat

na wyodrębniony fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

- 3) właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Zobowiązani są także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek zaciągniętego na budowę ich lokalu w wysokości i na warunkach wynikających z umowy zawartej z kredytodawcą lub z innych unormowań prawnych, umożliwiających spłatę i obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący Członkami niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 zobowiązani są także wносить opłaty na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
4. Wysokość opłat określonych w ust. 1 i ust. 3 zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego w odniesieniu na jednostkę rozliczeniową (mieszkanie, osobę, powierzchnię i wskazania urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów).
5. Dla zapewnienia lepszej gospodarki Spółdzielni Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej w terminie 1 miesiąca po zakończeniu kwartału informację o wykonaniu planu rzeczowo-finansowego.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni oraz właścicieli niebędących Członkami, z zachowaniem terminów ustawowych. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 43

1. Opłaty określone w § 42 członek zobowiązany jest uiszczać do końca miesiąca za dany miesiąc.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania go Spółdzielni lub nabywcy.
3. Od niewpłaconych terminowo należności określonych w § 42 Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
4. Członek oraz właściciel nie będący Członkiem nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni za używanie lokalu.
5. Za terminowe uiszczanie opłat, o których mowa w § 42 wraz z członkiem Spółdzielni lub właścicielem lokalu nie będącym członkiem, solidarnie odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu lub faktycznie korzystające z lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem osób pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.

§ 44

Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat za czynności nie ujęte w kalkulacji opłat, o których mowa w § 42. Indywidualne opłaty mogą być pobierane za:

1. Sporządzenie kopii lub odpisów dokumentów w których mowa w § 5 ust. 1 pkt 7 Statutu.
2. Sporządzenie duplikatów przydziałów i umów dotyczących ustanowienia prawa do lokalu.

3. Sporządzanie i doręczanie upomnień oraz wezwań do zapłaty.
4. Sporządzanie zaświadczeń lub innych dokumentów, których wydawanie następuje na wniosek.

§ 45

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych należy:
 - 1) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z zaworem, kanalizacyjnej do trójników podłączeniowych.
 - 2) naprawa i wymiana instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany samych grzejników,
 - 4) naprawa bądź wymiana instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej (bez samej skrzynki).
2. Użytkownik jest zobowiązany dbać i chronić części budynku oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy, klatki schodowe i inne pomieszczenia gospodarcze przed uszkodzeniem lub dewastacją oraz utrzymywać używany lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Szczegółowy zakres obowiązków po stronie użytkownika i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Użytkownik poza naprawami określonymi w ust. 2 zobowiązany jest także do naprawy szkód powstałych z jego winy lub z winy zamieszkujących z nim wspólnie osób.

§ 46

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka Spółdzielni z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów własnych członka poniesionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu nie jest zaliczana na zwiększenie wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
3. Dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie lokalu stanowi własność członka i w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tego tytułu dokonuje członek opuszczający lokal z członkiem obejmującym ten lokal, a w przypadku braku porozumienia tych stron, pośrednikiem może być Spółdzielnia tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie lokalu.
4. W przypadku, gdy członek Spółdzielni obejmujący zwolniony lokal nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu lub gdy to wyposażenie zostało uznane przez Spółdzielnię za nieprzydatne z przyczyn technicznych i estetycznych albo gdy jego wartość jest niewspółmiernie wysoka w stosunku do wartości wkładu, wówczas członek zwalniający lokal jest zobowiązany wyposażenie to zabrać przywracając lokal do stanu pierwotnego.

X. USTANIE CZŁONKOSTWA I SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 47

1. 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) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni lub właścicielem lokalu;
- 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
- 8) utraty przez członka wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 9) wystąpienia innych przypadków przewidzianych w obowiązujących przepisach.

§ 48

1. Właściciel lokalu, będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 49

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 95 ust. 2 pkt 3 Statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega również na żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3 w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.
5. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu

na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§ 50

Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§ 51

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 52

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 53

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 54, 55, 56 Statutu. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 54

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa byli 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 § 42 ust. 1 pkt 1) i ust. 3.

§ 55

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 42 ust. 1 pkt 1), za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 42 ust. 1 pkt 1), nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 56

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

§ 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. W wypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkiwać w tym lokalu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 42 ust. 1 pkt 1) i ust. 3.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 58

1. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na mocy przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z

nieruchomości, gdy osoby korzystające z lokalu:

- 1) długotrwale zalegają z opłatami, o których mowa w § 42 Statutu;
- 2) rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) zachowują się w sposób niewłaściwy czyniąc uciążliwym korzystanie innym z ich lokali lub nieruchomości wspólnej.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 występuje do sądu Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 59

1. W razie śmierci członka spadkobierca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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 wyznacza przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 60

Postanowienia § 58 i § 59 mają zastosowanie odpowiednio do ekspektatywy prawa.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na nabywcę w trybie określonym w ust. 1 jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób o których mowa w § 57 ust. 3 Statutu.
4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami;
 - 2) osoba uprawniona, o której mowa w § 57 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4 pkt 1) przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię

tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

6. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu 9 września 2017 roku spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej, pod warunkiem, że przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu Członkowi lub osobie uprawnionej przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 11 Statutu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byłemu Członkowi przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 13

§ 63

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane :

- 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa przed dniem 09 września 2017r,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 64

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca, od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone z mocy uchwały Walnego Zgromadzenia , na pokrycie strat,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty ustanowienia nabywcy tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy

od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

XI. GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

§ 65

Spółdzielnia może budować garaże i przekazywać je członkom Spółdzielni na prawach odrębnej własności lokalu lub na podstawie umowy najmu.

§ 66

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o garaż i ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu zobowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na ten garaż.
2. Przy zawieraniu umów o budowę garażu, zasady ustalania wysokości i tryb wnoszenia wkładu budowlanego oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu stanowiącego garaż stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

§ 67

1. Członek lub inne osoby fizyczne i prawne ubiegające się o garaże w trybie najmu zobowiązane są wnieść kaucję stanowiącą zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.
2. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość kaucji, czynszu, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 68

Oddanie garażu w używanie na warunkach najmu na rzecz osób prawnych i fizycznych nie będących członkami Spółdzielni następuje w trybie przetargu.

§ 69

Do garaży, do których przed 24.04.2001 r. przysługiwało członkowi spółdzielcze prawo do garażu, stosuje się w zakresie wygaśnięcia prawa do lokalu, dziedziczenia, zapisu umów kupna-sprzedaży odpowiednio przepisy określone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 70

Do lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o własności lokalu, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz przepisy o najmie lokali.



XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 71

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

XII/A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 72

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie:
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - Statutu Spółdzielni.

§ 73

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni oraz Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub posiadający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni podczas obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub porady eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta Członek Spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni członkowie Zarządu, służby administracyjne Spółdzielni, obsługa prawna oraz zaproszeni goście.
6. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, w tym też wieloletniej strategii remontowej zasobów i zasad finansowania tych remontów,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielania absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 75

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 76

- I. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - 1) wszystkich Członków Spółdzielni,

- 2) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami, a ponadto informację o możliwości ustanowienia pełnomocnika i obowiązku złożenia dokumentu pełnomocnictwa.
 3. Przez zawiadomienie Członka na piśmie uznaje się wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych spółdzielni i jednocześnie w jej siedzibie.
 4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać także informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie co najmniej 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Kandydaci do Rady Nadzorczej powinni być zgłaszani pisemnie do biura Spółdzielni z podaniem imienia i nazwiska osoby zgłaszanej oraz imienia i nazwiska członka zgłaszającego. Zgłoszenie winno również zawierać krótką charakterystykę kandydata oraz jego oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, przetwarzanie danych osobowych i nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. Zarząd sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej, którzy spełnili wymagania statutowe i przekazuje ją Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, z podpisem oraz z podaniem imienia, nazwiska i adresu.
3. Projekty uchwał i sprawozdania w sprawach oznaczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia wyklada się w terminie 14 dni przed tym Zebraniem do wglądu Członków w biurze Zarządu Spółdzielni, z wyjątkiem sprawozdania finansowego, które wyklada się na 15 dni przed Zebraniem.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał o których mowa w ust. 3 nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał o których mowa w ust. 2 oraz poprawek do uchwał o których mowa w ust. 4.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w zawiadomieniu o którym mowa w § 76 ust. 1.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków Spółdzielni z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 4 pkt 1 i 2.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Kwalifikowana większość

wymagana jest:

- 1) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, z tym, że dla przedmiotowej uchwały wymagana jest obecność co najmniej połowy uprawnionych do głosowania Członków Spółdzielni,
- 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej,
- 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni, z tym, że dla przedmiotowej uchwały wymagana jest obecność co najmniej 30 członków Spółdzielni.

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych Członków w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów:
 - 1) Prezydium Zebrania w składzie: Przewodniczący i Sekretarz Zebrania,
 - 2) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 2÷3 osób, do zadań której należy w szczególności:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności, listy pełnomocnictw członków - osób fizycznych oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych będących Członkami Spółdzielni i przedstawicieli Członków będących osobami z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych tej zdolności,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania oraz wykonywanie innych wymagań związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 3) Komisję Wyborczą w składzie 2÷3 osób, powołaną, gdy porządek obrad przewiduje wybory, do zadań której należy:
 - a) przedstawienie listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej lub na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego,
 - b) wydawanie kart do głosowania,
 - 4) Komisję Wniosków w składzie 2÷3 osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad i przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu.
 - 5) Inne Komisje w miarę potrzeby.
3. Szczegółowe zasady obradowania zawarte są w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia zatwierdzanego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni i są jawne dla przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 80

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest spreczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w

postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.

3. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania wnosi powództwo w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

XII/B. RADA NADZORCZA

§ 81

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie w liczbie 6 członków, po dwóch z każdego osiedla (Centrum I, Centrum II, PKP), z uwzględnieniem postanowień ust. 2.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem:
 - 1) Członka Spółdzielni będącego osobą prawną,
 - 2) Członka Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie posiadającego zdolności do czynności prawnych,
 - 3) Członka Spółdzielni będącego jednocześnie pracownikiem Spółdzielni,
 - 4) Członka Spółdzielni, który nie wywiązuje się z obowiązków określonych w § 6 Statutu,
 - 5) Członka Spółdzielni, który pełni funkcje Członka Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej na Walnym Zgromadzeniu na którym dokonuje się wyborów Członków Rady Nadzorczej.

§ 82

1. Komisja Wyborcza prezentuje listę kandydatów na Członków Rady Nadzorczej i wydaje karty do głosowania.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej krótkiej prezentacji.
3. Wybory Członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy oznakowanej pieczęcią Spółdzielni karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów odpowiednio jak na liście wyborczej o której mowa w ust. 1.
4. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

§ 83

1. Głosowanie polega na postawieniu znaku X przy nazwisku (nazwiskach) tych kandydatów, na których dany członek głosuje.
2. Głos jest ważny, gdy został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
3. Głos jest nieważny, gdy karta wyborcza:

- 1) nie zawiera wskazania żadnego kandydata,
- 2) wskazano więcej kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej

Jakiegolwiek dopiski czy przekreślenia nie wpływają na ważność głosu.

4. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i z tych czynności sporządza protokół, a Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się tych spośród kandydatów z danego osiedla, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
6. W przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów z danego osiedla uzyska równą ilość głosów co powodowałoby przekroczenie liczby miejsc w Radzie Nadzorczej przypisanych do danego osiedla, zarządza się ponowne wybory pomiędzy tymi osobami.

§ 84

Postanowienia § 81 i § 82 mają zastosowanie przy wyborach delegatów Spółdzielni na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 85

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym jest przedkładane sprawozdanie roczne za ostatni pełny rok obrotowy.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. W przypadku wygaśnięcia mandatu Członka Rady nie dokonuje się wyborów uzupełniających, chyba że liczba Członków Rady spadnie poniżej 5. W takim przypadku Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – tylu Członków Rady Nadzorczej, ile mandatów zwolniło się od początku kadencji Rady.

§ 86

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie wszelkich regulaminów normujących działalność Spółdzielni za wyjątkiem regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę,
 - 11) wybór firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni o ile podjęta zostanie taka decyzja
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 87

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Jeżeli pierwsze posiedzenie nie zostanie zwołane w terminie miesiąca od odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, posiedzenie zwołuje Zarząd.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek nie mniej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie obliczane jest - biorąc pod uwagę wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę (m.w.), o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i wynosi 30% minimalnego wynagrodzenia.

Za miesiąc, w którym członek nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady, członkowi nie przysługuje wynagrodzenie

6. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład jest nie mniejszy niż 4 członków.
W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni przeprowadza się wybory uzupełniające, z zastrzeżeniem postanowień § 81 ust. 1 statutu.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, gdy na posiedzeniu jest obecnych co najmniej czterech członków.

§ 88

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonanie

czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

3. Dla sprawniejszego wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeby.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

XII/C. ZARZĄD

§ 89

1. Zarząd liczy od 2 do 3 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu po przeprowadzeniu konkursu ogłoszonego w prasie.
3. Z Prezesem Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiąże stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Z pozostałymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania do Spółdzielni właścicieli lokali oraz zawieranie umów w sprawach dotyczących:
 - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - c) przeniesienia własności lokalu,
 - d) najmu lokali i dzierżawy gruntów.
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) składanie w imieniu członków Spółdzielni, będących współwłaścicielami nieruchomości

budynkowej oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 91

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. W przypadku Zarządu dwuosobowego i różnych stanowisk Członków Zarządu decyduje głos Prezesa.
3. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ może określać regulamin Zarządu.

§ 92

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 93

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej wynikającej z zasad określonych ustawą z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony na podstawie art. 5 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z uwzględnieniem postanowień § 96 ust. 3 Statutu.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni o której mowa w art. 75 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze przeznacza się zgodnie z zapisami § 97 Statutu Spółdzielni. Stratę bilansową, o której mowa w art. 90 wyżej przywołanej ustawy, pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego,

następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 95

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz termomodernizacyjny,
 - 6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 - 7) fundusz rezerwowy.
2. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 1) Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
 - c) osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 2) Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 3) Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
 - 4) Plan gospodarczo-finansowy gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinien zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 5 lat lub w skali realizowanego jednorodnego rzeczowo przedsięwzięcia remontowego.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 96

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnej i mienia spółdzielni stanowią wydatki faktycznie poniesione przez Spółdzielnię z tytułów:
 - 1) Opłat zależnych od spółdzielni, które stanowią koszty:
 - a) konserwacji i należytego utrzymania stanu technicznego nieruchomości,
 - b) konserwacji i należytego utrzymania technicznego i użytkowego urządzeń technicznych oraz instalacji związanych z nieruchomością,
 - c) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - d) ubezpieczenia majątku,
 - e) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - f) utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości,
 - g) i inne nie zaliczone do kategorii wymienionych w p. pkt a-f, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów.

- 2) Opłaty niezależne od Spółdzielni, które stanowią w szczególności koszty:
 - a) dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej,
 - b) dostawy energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń ogólnoużytkowych i zasilania urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - c) dostawy gazu,
 - d) dostawy wody i odbioru ścieków,
 - e) odbioru i wywozu nieczystości,
 - f) opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - g) podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w ust. 1 pkt 1 rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości w okresie rozliczeniowym stanowiącym rok kalendarzowy. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin gospodarki zasobami uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości o których mowa w ust.1 pkt 2 rozliczane są na użytkowników lokali w nieruchomości:
 - 1) w zakresie dotyczącym dostawy ciepła oraz dostawy wody i odbioru ścieków – indywidualnie na każdy lokal:
 - a) okres rozliczeniowy i szczegółowe zasady rozliczenia tych kosztów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,
 - b) różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostawy ciepła oraz faktycznymi kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a zaliczkowo pobranymi opłatami na pokrycie tych kosztów jest rozliczana indywidualnie na użytkowników lokali w danej nieruchomości.
 - 2) w zakresie kosztów o których mowa w ust.1 pkt 2 podpunkt b i d – f rozliczane są w poszczególnych nieruchomościach odpowiednio do wielkości powierzchni użytkowej, liczby osób i urządzeń w danym lokalu w okresie obrotowym i według szczegółowych zasad gospodarki zasobami określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem postanowień o których mowa w ust. 3 pkt 1.

§ 97

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki właścicielom lokali w wielkości proporcjonalnej do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. 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 .

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, za wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 99

Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.

ZARZĄD

Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZIEMOWIT” w Łędzinach

PREZES ZARZĄDU

1. mgr. inż. Piotr Gogolinski

WICEPREZES ZARZĄDU

Główny księgowy

2. Zofia Kozłowska

Zofia Kozłowska

Sygnatura sprawy: KA.VIII NS-REJ.KRS/023621/18/901

2018-08-27
21.08.2018 r.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu

SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH WYDZIAŁ VIII GOSPODARCZY KRAJOWEGO
REJESTRU SĄDOWEGO

dla podmiotu: GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZIEMOWIT", ŁĘDZINY

dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

Numer pozycji rejestru (numer KRS)	0000179844
Data i godzina dokonania wpisu	21.08.2018 09:28.02
Numer wpisu w pozycji rejestru	28

Sygnatura sprawy: KA.VIII NS-REJ.KRS/023621/18/901 ver.11.00.00
1/1/0/0/0/370171-99/2018-08-21-09.28.02.183496

