

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków, uwzględniając zasady solidaryzmu spółdzielczego, prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania jej nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie spółdzielcze,
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji jej celów,
 - 5) wydierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 6) prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 2 ust.1.

CZŁONKOWIE

A. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 3.

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być osoba prawna, z wyłączeniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 4.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków 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 oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mówi § 3 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 5.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 69 ust. 5,
- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni indywidualnie lub zbiorowo,
- 3) do udziału w Walnym Zgromadzeniu w części, do której został zaliczony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, przy czym osoby, z których pomocy korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu,
- 4) żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) do 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.

Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich sporządzenie,

- 6) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał Rady Nadzorczej w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni, jeżeli uchwała jest sprzeczna z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 8) do przeniesienia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność,
- 9) do zamiany lokalu,
- 10) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 11) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 12) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

§ 6.

Członek jest obowiązany:

- 1) do przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członek uczestniczy w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie i Statucie,
- 6) uczestniczyć w kosztach określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali, koszty podziałów geodezyjnych, koszty związane z uzupełnieniem, lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 7) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - c) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
 - d) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 8) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 9) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 12) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,

- 13) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, a także pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu, gdy czynność ta ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 14) na żądanie Zarządu lub administracji udostępnić lokal niezwłocznie lub w uzgodnionym terminie ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

B. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek: wystąpienia, wykluczenia, wykreślenia z rejestru członków, skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania, oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 11a.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 8.

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

§ 9.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego lub dobre obyczaje,
 - 3) uporczywie lub rażąco narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał Spółdzielni,
 - 4) uporczywie lub rażąco niewłaściwie korzysta z lokalu lub nieruchomości wspólnej, dokonuje dewastacji, zmienia bez wymaganej zgody przeznaczenie lokalu, nie zawiadamia o zmianach mających wpływ na wysokość wnoszonych opłat, dokonuje zmian w lokalu nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania określonych uprawnień,

- 6) świadomie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
- 7) utracił wkład budowlany lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębną własność lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 10.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:
 - 1) członek uporczywie, lecz nie z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej trzy okresy płatności,
 - 2) członek uchyla się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienie na rzecz członka spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 - 3) rozwiązana została umowa o budowę lokalu,
 - 4) członek zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo odrębną własność lokalu lub wygasło jego spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 5) członek nie wpłacił w określonym terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo wkładu.

§ 11.

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

§ 11a.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 58 za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 12.

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru albo o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia albo podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni lub podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje znamiona wykluczenia lub wykreślenia określone w § 9 i 10 Statutu albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w § 11a. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Członek, w stosunku do którego Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust.3 albo
 - b) zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie członka, o którym mowa ust. 4 pkt. a powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli złożone zostało co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, a członek ma prawo być obecny przy jego rozpatrywaniu i je popierać. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołujący się członek powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, na którym będzie rozpatrywane, na 21 dni przed terminem.
6. Wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia uchwały do sądu, chyba że członek wniósł w terminie określonym w ust. 4 pkt. a odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - b) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
7. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jego podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

C. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 13.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu 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. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 14.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem z zastrzeżeniem postanowień § 61 ust. 2 i § 68 ust. 1.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia.

§ 15.

Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

D. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 16.

1. Wpisowe wynosi 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
2. Udział wynosi 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
3. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - a) w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny – 1 udział
 - b) w przypadku ubiegania się o lokal użytkowy – 15 udziałów
 - c) w przypadku ubiegania się o garaż – 1 udział.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 17.

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrotu kwot wpłaconych na udziały dokonuje się w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa.

PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ I.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 18.

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 19.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie oraz w uchwałach właściwych organów Spółdzielni.
3. Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

§ 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 21.

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

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

§ 22.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 21 ust. 1 pkt.4 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 23.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 24.

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

§ 25.

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

§ 26.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 24 ust. 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym

lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 27.

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

ROZDZIAŁ III.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 28.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 28 a.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
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.

§ 28 b.

Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 29.

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

§ 30.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 58, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 31.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 32.

Do istniejących w dniu wejścia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1. stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przyjęciu

zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,

- 4) przeniesienie własności domów może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Do budowy domów jednorodzinnych rozpoczętych po dniu 24.04.2001 r. stosuje się odpowiednio przepisy §§ 33 do 38.

ROZDZIAŁ IV.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 33.

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

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

§ 34.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 33, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 38 stosuje się odpowiednio.
3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z

chwila przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 38 stosuje się odpowiednio.

4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 35.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 33 pkt. 3 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 36.

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

§ 37.

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

§ 38.

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

ROZDZIAŁ V.

WYNAJEM LOKALI

§ 39.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 40.

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

ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA LOKALI

§ 41.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

ROZDZIAŁ VII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 42.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 ogłasza Zarząd nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43.

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 zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 58,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 21 pkt.4, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 3) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Członka obciążają koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
- wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - zawarcia umowy,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
3. Członek uczestniczy w kosztach związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych, które ponosi Spółdzielnia.
Inne koszty określenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Spłaty, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 44.

Postanowienia § 43 stosuje się również do przeniesienia własności lokatorskiego prawa do lokalu powstałego przed 24.04.2001 r.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 45.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 58.
2. Członka obciążają koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
3. Członek uczestniczy w kosztach związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, w tym prac geodezyjnych, które ponosi Spółdzielnia.
Inne koszty określenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 45 ust. 1.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 3, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z postanowieniami § 45 ust. 2.

§ 46.

Spłaty, o których mowa w § 45 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

IV. WKŁADY

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 47.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Członek obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminach i w wysokości ustalonych w umowie o ustanowienie prawa oraz według zasad określonych w Statucie.

§ 48.

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

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,

- 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
- 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

ROZDZIAŁ II. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 49.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

A. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 50.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego na zasadach określonych w § 42.
3. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną w sposób określony w ust. 2 w przypadku:
 - a) ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu lub w braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w § 26 ust.3.

§ 51.

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

§ 52.

Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 21 pkt 4, w tym w szczególności nie wniesiony

wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych albo innych środków, kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 58, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 53.

Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu po potrąceniach określonych w § 52 w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność na osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 42.

ROZDZIAŁ III. WKŁADY BUDOWLANE

§ 54.

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności nowo budowanego lokalu wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w Statucie.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 55.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię w sposób określony w § 42.
3. 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.
4. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę uprawnioną do otrzymania tej wartości.

§ 56.

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu kwot zaległych opłat, o których mowa w § 58.

§ 57.

1. Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 55 ust.1, jest opróżnienie lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać wypłaty na rzecz osoby uprawnionej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność lokalu na osobę obejmującą ten lokal w wyniku przetargu, o których mowa w § 42.

OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 58.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani – poprzez uiszczanie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni – w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w sposób określony uchwałą Walnego Zgromadzenia
 - d) ze spłatą kredytu i odsetek zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani - poprzez uiszczenie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni - w pokrywaniu kosztów związanych:
 - a) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w sposób określony uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz § 59 solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - a) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 59.

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, uiszczają opłaty określonej w § 58 ust.1 i 2 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

§ 60.

Wysokość opłat, o których mowa w § 58 i 59, ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem odpowiednich jednostek rozliczeniowych. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 61.

1. Opłaty, o których mowa w § 58 i 59 wnosi się co miesiąc z góry do 10 – go dnia miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków , osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia członków, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami 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. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat doręcza się poprzez umieszczenie ich w indywidualnych skrynkach listowych.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować na drodze postępowania sądowego. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności o których mowa w §§ 58 i 59 Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 62.

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są elementy o charakterze trwałym zainstalowane przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

§ 63.

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na dodatkowe wyposażenie,
 - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

ORGANY SPÓLDZIELNI

§ 64.

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni określonych w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

Walne Zgromadzenie

§ 65.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone zostaje na części, gdyż liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500 osób. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem, że ilość części Walnego Zgromadzenia nie może być większa niż pięć części.
3. Członkowie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez opiekuna lub przedstawiciela ustawowego, a członkowie osoby prawne - przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członek dysponujący prawem do dwóch lub więcej lokali składa do akt członkowskich oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 66.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i oświatowo-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienie z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie zasad uczestniczenia członków w pokrywaniu kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.

§ 68.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno ponadto zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia członków zamieszkałych dokonuje się poprzez ich umieszczenie w indywidualnych skrzynkach listowych oraz poprzez wywieszenie w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni a członkom oczekującym doręcza się je listami poleconymi.
2. W tym samym terminie zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 69.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 68 ust.1. Walne Zgromadzenie na każdej części może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłosić:
 - 1) Rada Nadzorcza
 - 2) Zarząd
 - 3) członkowie- projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgłaszane są przez uprawnionych wymienionych w ust.2 w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań wykładane są na 14 dni przed terminem

pierwszej części Walnego Zgromadzenia, uzupełniając - jeżeli jest to konieczne - porządek obrad i powiadamiając o tym członków w sposób określony w § 68 ust.1.

4. Członkowie mają prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Nie można zgłaszać poprawek do projektów uchwał podczas obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

5. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej, kandydatów spośród członków Spółdzielni zgłaszają na piśmie członkowie najpóźniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Z kandydowania wyłączeni są członkowie Spółdzielni będący jej pracownikami oraz osoby, które były członkami Rady Nadzorczej przez 2 kolejne kadencje bezpośrednio poprzedzające kadencję, której dotyczą wybory. Jeżeli kandydatem jest osoba prawna wówczas, wskazuje ona pełnomocnika, który ją reprezentuje. Listę kandydatów Zarząd przedkłada Komisjom Wyborczym na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia bez względu na liczbę obecnych członków i uzyskała łącznie wymaganą większość głosów. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a za uchwałą oddano wymaganą większość głosów. Przy ustaleniu wyników głosowania brane są pod uwagę tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 70.

1. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej członek.

Członkowie dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami tej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie wybierają ponadto ze swego grona:

- 1) 3 osobową komisję skrutacyjną, której celem jest sprawdzenie, czy osoby obecne uprawnione są do głosowania zgodnie z listą obecności, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Członkiem komisji nie może być osoba kandydująca w wyborach członków Rady Nadzorczej lub delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 2) 3 osobową komisję wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich zebraniem
- 3) 3 osobową komisję wyborczą, której zadaniem jest przedłożenie zebraniem listy kandydatów. Komisję wyborczą wybiera się, jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez wszystkich jej członków przewodniczący komisji przekazuje przewodniczącemu obrad.

4. Po przedstawieniu spraw zamieszczanych w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu zebranym w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.
5. Po wyczerpaniu dyskusji przewodniczący zarządza głosowanie projektu uchwały objętej porządkiem obrad. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. Na żądanie 1/5 obecnych przewodniczący zarządza głosowanie tajne lub imienne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w sposób określony w § 69 ust. 5 i przy pomocy kart wyborczych sporządzonych przez Zarząd o jednakowej treści na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów na przysługujące miejsce mandatowe. Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje 1 miejsce mandatowe w Radzie Nadzorczej.
8. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
9. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 71.

1. Niezwłocznie po zamknięciu obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd, na podstawie protokołów komisji skrutacyjnych wszystkich części Walnego Zgromadzenia, dokonuje podsumowania wyników głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. O wynikach głosowania z informacją, które uchwały zostały przyjęte wymaganą większością głosów Zarząd zawiadamia wszystkich członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i budynkach mieszkalnych.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, godzenia w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 72.

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

Rada Nadzorcza

§ 73.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 74.

1. Rada Nadzorcza składa się z 6 członków wybranych spośród członków Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień § 69 ust. 5.
Począwszy od kadencji 2015-2018 i następne Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień § 69 ust. 5.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość odbytych posiedzeń i w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

§ 75.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w sposób określony w § 70 ust.7.

§ 76.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru do ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołanego po upływie 3 lat.

§ 77.

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.

§ 78.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Spółdzielni.

§ 79.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalno-oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

- a) badanie sprawozdań okresowych oraz rocznych sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych 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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, lokale innego przeznaczenia oraz domy jednorodzinne,
 - 10) uchwalanie regulaminu uzyskiwania dodatkowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej w wyniku zabudowy części korytarza lub włączenia do mieszkania innych pomieszczeń,
 - 11) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 13) uchwalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 15) zwoływanie Walnych Zgromadzeń na zasadach określonych w statucie,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni, wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 17) uchwalanie regulaminów obejmujących szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni i szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 19) uczestniczenie w czynnościach lustracji kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
 - 20) uchwalanie szczegółowych zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 22) powoływanie spośród członków Spółdzielni komisji problemowych, których zadaniem jest przygotowanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie budowy domów wielo- i jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

- 25) uchwalenie regulaminu zbywania lokali w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności,
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 sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu

§ 80.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie celem ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się w siódmym dniu roboczym liczonym od dnia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd zobowiązany jest przygotować organizacyjnie posiedzenie.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na pisemny wniosek Zarządu skierowany do przewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie do 2-ch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 81.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 82.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. 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 lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego wyżej, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, wnosząc równocześnie do Zarządu żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami § 67 ust.2 pkt 1, ust. 3 i 4 Statutu.

§ 83.

Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje – w miarę potrzeb.

§ 84.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin.

Zarząd

§ 85.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
Kwalifikacje kandydata na członka Zarządu ocenia i akceptuje Rada Nadzorcza. Prezesa Zarządu wybiera się w drodze konkursu przeprowadzonego na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 86.

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 członków do Spółdzielni ,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali, a także zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności oświatowo-kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie okresowych sprawozdań i rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,

- 7) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 87.

1. Zarząd pracuje kolegialnie. Posiedzenia Zarządu odbywają się co najmniej raz w tygodniu. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

1. Oświadczenie 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.

§ 89.

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 pełnomocnictwo do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne

§ 90.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
6. Różnica między przychodami a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
7. 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 udziału w nieruchomości wspólnej.
8. 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 pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 91.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest przejściowe zasilenie środków funduszu na remonty części wspólnych nieruchomości środkami funduszu zasobowego Spółdzielni lub funduszu remontowego Spółdzielni, z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu pożyczonych środków.

Zwrot pożyczonych środków może następować poprzez zróżnicowanie stawek opłat nieruchomości zadłużonych z jednoczesnym określeniem okresu spłaty niedoboru funduszu remontowego tych nieruchomości.

Szczegółowe zasady zasilania i zwrotu środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- 2) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
 - 4) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzonych według odrębnych przepisów,
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1-5, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 92.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni,
 - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 93.

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego,
 - 3) funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 94.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do

lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 95.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 96.

1. Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
 - 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.
2. Rozliczenia kosztów i przychodów dotyczących właścicieli lokali wyodrębnionych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Gliwicach dokonuje się wg zasad ponoszenia i rozliczania tych kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Gospodarkę zasobami lokalowymi Spółdzielni określa regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni i ustalania opłat za korzystanie z lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Gliwicach uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97.

Rozliczanie innych kosztów i usług określają stosowne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98.

W sprawach nie unormowanych statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 99.

Niniejszy Statut uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Gliwicach w dniu **29 LISTOPADA 2007 ROKU** uchwałą **NR 5/2007**, zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia **NR 18/2012** odbytego w dniach od 28 maja 2012 roku do 01 czerwca 2012 roku z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania, zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia **NR 17/2014** odbytego w dniach od 26 maja 2014 roku do 30 maja 2014 roku z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania.

Niniejszy Statut zarejestrowany został przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 21.05.2008 roku, sygnatura sprawy: GL.X NS-REJ.KRS/001630/08/664, zmiana postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06.07.2012 roku, sygnatura sprawy: GL.X NS-REJ.KRS/008354/12/087, zmiana postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 23.09.2014 roku, sygnatura sprawy: GL.X NS-REJ.KRS/011753/14/606.