

Załącznik do Uchwały nr 20/2023
Walnego Zgromadzenia
Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łaziskach Górnych z dnia 17.04.2023 r.

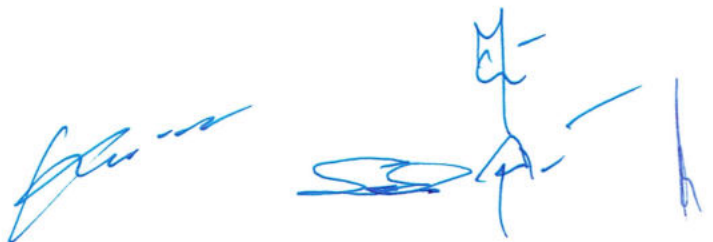
STATUT

Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie GSM
w dniu 09.12.2003 r., Uchwałą nr 1/12/2003,
zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Katowicach
(Krajowy Rejestr Sądowy) w dniu **27.04.2004 r.**
sygn. Akt KA VIII Ns -REJ.KRS/19584/3/332

zmiany uchwalone uchwałami :

nr 8/06 WZCz	z dnia 29.05.2006 r.
nr 2/11/07 WZCz	z dnia 26.11.2007 r.
nr 8/08 WZCz	z dnia 10.06.2008 r.
nr 8/09 WZCz	z dnia 25.05.2009 r.
nr 13/11 WZCz	z dnia 07.06.2011 r.
nr 8/12 WZCz	z dnia 28.05.2012 r.
nr 8/13 WZCz	z dnia 27.05.2013 r.
nr 10/14 WZCz	z dnia 30.06.2014 r.
nr 8/16 WZCz	z dnia 23.05.2016 r.
nr 8/18 WZCz	z dnia 21.05.2018 r.
nr 20/2023 WZ	z dnia 17.04.2023 r.



DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	4
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne	4
ROZDZIAŁ 2. Prawa członków	7
ROZDZIAŁ 3. Obowiązki członków	9
ROZDZIAŁ 4. Ustanie członkostwa	10
DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE	11
DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY	12
ROZDZIAŁ 1. Udziały	12
ROZDZIAŁ 2. Wkłady	12
DZIAŁ V. PRAWA DO LOKALI	16
ROZDZIAŁ 1. Zasady korzystania z lokali	18
ROZDZIAŁ 2. Skutki wygaśnięcia praw do lokali	18
DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI	19
DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	20
ROZDZIAŁ 1. Koszty i przychody Spółdzielni	20
ROZDZIAŁ 2. Opłaty za lokale	21
ROZDZIAŁ 3. Fundusze	22
DZIAŁ VIII. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI	23
DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	26
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia wspólne dla organów spółdzielni	26
ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie Członków	26
ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza	32
ROZDZIAŁ 4. Zarząd	34
ROZDZIAŁ 5. Postanowienia anty – konkurencyjne	36
DZIAŁ X. PRZEPISY KOŃCOWE	37

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy GSM w Łaziskach Górnych.
3. Spółdzielnia ma siedzibę w Łaziskach Górnych i działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być także zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 1, na rzecz osób nie będących jej członkami.

§ 4

Przedmiotem działania Spółdzielni jest:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia praw do lokali mieszkalnych, do znajdujących się w tych budynkach lokali a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz w celu ustanawiania odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
3. Udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
4. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) Zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi.
 - 2) Zarządzać nieruchomościami niemieszkalnymi.
 - 3) Ustanawiać na rzecz członków spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.
 - 4) Ustanawiać na rzecz członków spółdzielni prawa odrębnej własności lokali, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - 5) Nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.
 - 6) Prowadzić wykonawstwo własne w celu zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z właściwymi gminami, organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki

handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z celem, o którym mowa w § 3 Statutu.

§ 6

Na podstawie Statutu istotne sfery działalności spółdzielni regulują:

1. Regulamin Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Zarządu.
3. Regulamin funduszu zasobowego.
4. Regulamin naliczania opłat i rozliczanie kosztów za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
5. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
6. Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów.
7. Regulamin określający zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców.
8. Regulamin określający obowiązki członka spółdzielni (właściciela, użytkownika w zakresie napraw i remontów).
9. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale zarządzane przez Górnicy Spółdzielnię Mieszkaniową w Łaziskach Górnych.

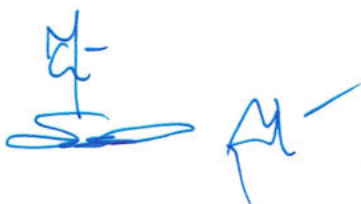
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017 roku osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 roku.
 7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 10. Osoba, o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w siedzibie Spółdzielni, w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
 11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.
14. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem numeracji ciągłej, rejestr członków Spółdzielni zawierający następujące dane:
 - 1) adres lokalu w zasobach,
 - 2) imiona i nazwiska, PESEL,
 - 3) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę, NIP),
 - 4) ilość oraz wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów do 9.09.2017 roku,
 - 5) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. W załączniku do rejestru członków Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach powyżej 2 miesięcy z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę.

ROZDZIAŁ 2. Prawa członków

§ 10

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni w przypadku gdy posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Członka – osobę prawną reprezentuje wobec spółdzielni jej organ lub pełnomocnik.
 - 2) Prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni, w szczególności do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu i zgłaszania wniosków związanych z działalnością spółdzielni.

- 3) Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa.
 - 4) Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z zawartą umową o budowę lokalu na warunkach przewidzianych w statucie spółdzielni oraz wydanych na jego podstawie regulaminach.
 - 5) Prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
 - 6) Roszczenie do korzystania z ustanowionych spółdzielczych praw do lokalu.
 - 7) Roszczenie o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 8) Prawo do zgłaszania projektów uchwał i żądań zamieszczania określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni powinien być poparty przez co najmniej 10 członków.
 - 9) Prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
 - 10) Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z prawem lub przepisami Statutu.
 - 11) Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów posiedzeń organów spółdzielni z wyłączeniem indywidualnych spraw dotyczących innych członków.
 - 12) Prawo do bezpłatnego otrzymania egzemplarza Statutu i regulaminów spółdzielni 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 sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
 - 13) Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat.
 - 14) Prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat.
 - 15) Prawo przeglądania rejestru członków.
 - 16) Prawo żądania rozpoznania przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
 - 17) Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.
 - 18) Prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, oraz umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być



wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej umowy.

3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie uniemożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.

ROZDZIAŁ 3. Obowiązki członków

§ 11

Członek spółdzielni ma obowiązek w szczególności:

1. Wnieść wkład mieszkaniowy bądź budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, garażu bądź miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze spółdzielnią.
3. Dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.
4. Uiszczać comiesięcznie opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni jak również uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi oraz uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do spółdzielni i formularzu rejestracyjnym oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki cywilno – prawne pomiędzy nim a spółdzielnią, w tym przede wszystkim na wysokość opłat, o których mowa w punkcie 4.
6. Utrzymywać swój lokal w należyтым stanie.
7. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym.
8. Na żądanie spółdzielni udostępnić lokal w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
9. Stosować się do postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów spółdzielni.
10. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
11. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania.
12. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
13. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
14. Dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.



ROZDZIAŁ 4. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wypowiedzenia członkostwa przez członka będącego właścicielem,
 - 2) śmierci członka (ustania osoby prawnej),
 - 3) likwidacji Spółdzielni, oddziału Spółdzielni i przejścia członka do nowo-powstałej Spółdzielni,
 - 4) okoliczności określonych w § 14.

§13

1. Z chwilą ustania członkostwa w odniesieniu do byłego członka wygasają prawa wynikające ze stosunku członkostwa, chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
2. Członek będący właścicielem może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie. Oświadczenie takie powinno być dokonane w formie pisemnej i złożone Zarządowi. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc kalendarzowy i jest liczony od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po tym, w którym nastąpiło wypowiedzenie. Za datę ustania członkostwa uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło jej ustanie. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie dokumentu stwierdzającego śmierć lub ustanie osoby prawnej.

§ 14

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) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. 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.
6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze jest dwuinstancyjne.
2. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
3. Postanowienia niniejszego działu nie naruszają uprawnień członków do rozstrzygnięcia spraw spornych ze spółdzielnią na drodze sądowej.

§ 16

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca a gdy sprawa jest skomplikowana w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku między członkiem a spółdzielnią lub zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest w odpowiedzi podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania odpowiedzi.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w terminie do 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała w sprawie rozpatrzenia odwołania winna być doręczona członkowi na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia tej uchwały wraz z uzasadnieniem oraz informacją o możliwości i terminie wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu odwoławczym jest ostateczna.

§ 17

Każdy organ spółdzielni powołany do rozpatrywania odwołań, powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie jest dłuższe niż 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

§ 18

Postępowanie odwoławcze od projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu w nieruchomości spółdzielni regulują powszechnie obowiązujące przepisy.

DZIAŁ IV. UDZIAŁY I WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. Udziały

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 roku to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały, pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017 roku nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ 2. Wkłady

§ 20

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty 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),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),



- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z członkami.

§ 21

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 20 Statutu stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 22

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt.

W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w Statucie, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w Statucie, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego do 7 dni od dnia wpłaty należności przez wygrywającego przetarg. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

§ 24

1. Osoba nabywająca w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wynosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

2. Osoba nabywająca w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wynosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 25

Osoba ubiegająca się wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Koszty kolejnego rzeczoznawcy ponosi uprawniony, jeżeli nie zgadza się z wyceną rzeczoznawcy powołanego przez spółdzielnię.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Z wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu oraz zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego – do 7 dni od dnia wpłaty należności przez wygrywającego przetarg.

§ 27

1. W przypadku ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w przypadku, o którym mowa w ust. 1, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną – proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.



5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.3, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 28

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania przedmiotowej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 29

Wnoszenie wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 30

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię, do którego miało być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, zwaloryzowane, proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od dokonania wpłaty przez następnego członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

§ 31

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 32

Zbycie przez członka spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub spadkobiercę.

§ 33

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 34

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 35

Roszczenie o wypłatę:

1. wkładu mieszkaniowego albo jego części, zwaloryzowanych według wartości rynkowej,
2. wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 36

Spółdzielnia potrąca:

1. z wkładu mieszkaniowego albo jego części, zwaloryzowanych według wartości rynkowej należnego osobie uprawnionej, koszty operatu szacunkowego oraz zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.
2. z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni.

§ 37

Do wkładów budowlanych na lokale użytkowe i garaże użytkowane na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu mówiące o wkładach budowlanych.

DZIAŁ V. PRAWA DO LOKALI

§ 38

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,

- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
- 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

§ 39

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) rozwiązania za porozumieniem stron;
 - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 40

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 punkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.



ROZDZIAŁ 1. Zasady korzystania z lokali

§ 41

1. Członek spółdzielni ma prawo do korzystania z lokalu w sposób ustalony w umowie, obowiązujących przepisach, statucie i regulaminach spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady porządku domowego oraz współżycia społecznego mieszkańców określa regulamin, o którym mowa w § 6 punkt 7 Statutu.

§ 42

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

§ 43

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) Dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych napraw i ich wykonania.
 - 2) Kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych podzielników oraz odczytu ich wskazań.
 - 3) Zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji spółdzielnia może żądać od osób korzystających tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

ROZDZIAŁ 2. Skutki wygaśnięcia praw do lokali

§ 44

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lokatorskiego lub własnościowego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.



2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 45

1. Członek zwalnający lokal powinien przekazać go Spółdzielni w stanie nadającym się do używania i o takim rozkładzie pomieszczeń, jak to wynika z dokumentacji projektowej. Na wniosek kolejnego członka uzyskującego prawo do tego lokalu i na jego koszt Spółdzielnia jest zobowiązana wykonać remont mieszkania polegający na jego odnowieniu i wyposażeniu go w urządzenia techniczno – sanitarne.
2. Zakres obowiązków remontowych i konserwacyjnych członka i Spółdzielni wewnątrz lokalu określa regulamin, o którym mowa w § 6 punkt 8 Statutu.

§ 46

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu lub jego przekształcenia na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
3. Wysokość nakładów na dodatkowe wyposażenie mieszkań określa biegły rzeczoznawca majątkowy na koszt członka lub osoby, która z tej wyceny wywodzi skutki prawne lub majątkowe.

§ 47

Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni.

DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI

§ 48

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, do których nie przysługuje prawo innych osób.
2. Zasady najmu tych lokali określają przepisy powszechnie obowiązujące.

3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Koszty i przychody Spółdzielni

§ 49

Spółdzielnia jest organizacją gospodarczą, nie osiąającą zysku i prowadzi działalność gospodarczą bezwynikowo, na zasadzie rachunku ekonomicznego.

§ 50

1. Pożytki i inne przychody uzyskiwane z własnej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków, związanych z jej eksploatacją i utrzymywaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom i Spółdzielni, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 51

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem postanowienia § 50 ust. 3 Statutu.

§ 52

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.



2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 50 ust. 1 i 2 Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 50 ust. 1 i 2 Statutu.
5. Koszty utrzymywania i eksploatacji nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej.

§ 54

1. Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Za opłaty, o których mowa w § 53 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

ROZDZIAŁ 2. Opłaty za lokale

§ 55

1. Wysokość miesięcznych opłat za lokale ustala Zarząd Spółdzielni, kierując się rozdziałem kosztów i przychodów na określone grupy członków i właścicieli lokali, o czym mowa w § 53 i § 54 Statutu oraz kierując się przepisami Ustawy o ochronie praw lokatorów, Ustawie o mieszkaniowym zasobie gminy i Ustawie Kodeks Cywilny.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje



- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których wyżej mowa.
3. O zmianie wysokości opłat za lokal za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, spółdzielnia obowiązana jest powiadomić:
 - 1) członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) członków posiadających własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali,na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego poprzedzającego miesiąc wprowadzenia nowej wysokości opłat, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
 4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
 5. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 56

1. Opłaty, o których mowa w poprzednim rozdziale, wnosi się miesięcznie z góry, w terminie do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc. Za dzień wpłaty opłat, o których mowa wyżej liczy się dzień wpływu środków pieniężnych na konto spółdzielni lub dzień ich wpłaty w kasie spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części po dokonaniu spłaty należności głównej za zgodą Rady Nadzorczej.
3. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.

§ 57

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki lokalami oraz ustalania wysokości opłat za lokale ustalają regulaminy, o których mowa w § 6 punkt 4, 5 i 9 Statutu.

ROZDZIAŁ 3. Fundusze

§ 58

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) Fundusz udziałowy.
 - 2) Fundusz zasobowy.
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 4) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat członków na udziały dokonanych do 9.09.2017r. Fundusz ten służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy tworzy się z opłat wpisowych dokonanych do 9.09.2017r., umorzonych kredytów bankowych, z przeniesień równowartości finansowania środków trwałych z innych funduszy oraz z innych źródeł wynikających z ustaw.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania środków z funduszu zasobowego określa regulamin, o którym mowa w § 6 punkt 4 Statutu.

§ 59

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Środki z tego funduszu wykorzystywane są zgodnie z planem remontów opracowanym przez Zarząd i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 60

1. Spółdzielnia tworzy także fundusze celowe, których obowiązek tworzenia wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Sposób tworzenia i wykorzystania środków z tych funduszy określają właściwe ustawy.

§ 61

1. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze o ile ich tworzenie jest dozwolone przepisami prawa.
2. Sposób tworzenia i wykorzystania tych funduszy określają odrębne regulaminy.


§ 62

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni dzieli się na fundusze Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz, kolejno z funduszu udziałowego i funduszu wkładów.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

DZIAŁ VIII. ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI

§ 63

1. Spółdzielnia składa się z biura Zarządu spółdzielni oraz z:
 - 1) poszczególnych nieruchomości jedno – lub wieloobiektowych, w których na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określono przedmiot odrębnej własności lokali,
 - 2) administracji sprawującej bieżącą obsługę nieruchomości, o których wyżej mowa,



- 3) innych jednostek.
2. Każda z nieruchomości, o których mowa w ust. 1 punkt 1 ponosi opłatę na pokrycie kosztów biura Zarządu spółdzielni oraz jednostek, o których mowa w punkcie 2 i 3 Statutu.
3. Szczegółowy zakres obowiązków oraz działalności komórek organizacyjnych określają odpowiednie regulaminy spółdzielni.

§ 64

1. Spółdzielnia przynajmniej raz na 3 lata poddaje się lustracji, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie. Jednakże w każdym czasie na żądanie Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni, Zarząd występuje o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności albo określonych zagadnień.
2. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub, jeśli nie jest zrzeszona Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Do uczestniczenia w lustracji uprawnieni są członkowie Rady Nadzorczej. Protokoły z przeprowadzonych lustracji przechowują Rada Nadzorcza i Zarząd spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonych lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.
5. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski po lustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie.
6. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.

§ 65

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości za ewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 roku przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 66

1. 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.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 67

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 68

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione, na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje



- on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
 3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

DZIAŁ IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia wspólne dla organów spółdzielni

§ 69

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd.

§ 70

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej ilości kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. W Walnym Zgromadzeniu Członków ma prawo uczestniczyć każdy członek spółdzielni z prawem do głosowania w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków jak i uczestniczyć w wyborach do organów spółdzielni.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności prawnej lub nie mający tej zdolności oraz przedstawiciele ustawowi lub opiekunowie tych osób nie mogą być wybrani do organów spółdzielni.
3. W skład organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu większości głosów przy wyborach organów spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

§ 71

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu ma prawo uczestniczyć każdy członek spółdzielni z prawem do głosowania w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia. Członek

biorący udział w obradach Walnego Zgromadzenia może korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta z zastrzeżeniem, że osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 72

1. Uczestnikiem Walnego Zgromadzenia może być członek spółdzielni – osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, bądź członek spółdzielni – osoba prawna reprezentowana przez przedstawiciela lub pełnomocnika.
2. Członek – osoba fizyczna może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu również przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
10. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części walnego zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
13. Członek i pełnomocnik członka może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
14. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
15. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
16. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
17. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
18. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
19. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
20. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.

§ 73

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków składanych przez członków Zarządu, Rady Nadzorczej lub uczestników Walnego Zgromadzenia.
3. Udzielanie absolutorium członkom zarządu za okres sprawozdawczy.
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionych protokołów lustracji i kontroli oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału oraz likwidacji spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
12. Wybór delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Uchwalanie zmian Statutu.
14. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu poprzedniego roku obrachunkowego.
2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie złożone w formie pisemnej, z podaniem celu jego zwołania, przez:
 - 1) Radę Nadzorczą,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą także żądać ujęcia w jego porządku określonych spraw pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na co najmniej 15 dni przed jego terminem. W takim przypadku uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia winien być podany do wiadomości członków, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Z przyczyn, o których mowa w ust. 2, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie, w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w których spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie:
 - członków spółdzielni,
 - Regionalny Związek Rewizyjny w Katowicach,
 - Krajową Radę Spółdzielczą,

co najmniej na 21 dni przed jego terminem. Z skuteczne uważa się zawiadomienie umieszczone w skrzynce pocztowej członka oraz wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych i w siedzibie spółdzielni. Członków informuje się o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.
7. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwał są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Każdy z członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu ma tylko jeden głos.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazany przez Radę Nadzorczą członek prezydium Rady. Osoba ta przeprowadza także wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia .

2. Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi jego prezydium składające się z przewodniczącego, sekretarza i asesora, wybranych spośród obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Członkami prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą być członkowie Zarządu Spółdzielni ani pełnomocnicy Zarządu.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć także z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście. Członkowie Zarządu nie będący członkami spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół jest jawny dla wszystkich członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni przez okres, co najmniej 10 lat, chyba, że przepisy powszechnie obowiązujące stanowią inaczej.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni. Zarząd oraz każdy członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub ze statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona niezbędne komisje:
 - 1) Komisję skrutacyjno – mandatową w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest: sprawdzenie czy lista obecności jest kompletna, skontrolowanie ważności mandatów pełnomocników i przedstawicieli osób ograniczonych (bądź pozbawionych) zdolności do czynności prawnych, dokonywanie obliczania wyników głosowania i ich ogłaszanie, przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej w przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt dotyczący wyborów, wykonywania innych czynności technicznych związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.
 - 2) Komisję wniosków w składzie co najmniej 3 osób dla opracowania zgłaszanych wniosków
 - 3) inne komisje – w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona:
 - 1) Przewodniczącego,
 - 2) Sekretarza.
3. Każda Komisja spisuje protokół ze swej działalności i składa sprawozdanie z czynności komisji oraz przedstawia wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu. Protokół podpisany przez Przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Zgromadzenia.
4. W przypadku braku możliwości wyboru komisji, jej funkcje zastępuje Prezydium.

§ 79

1. Po zreferowaniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom Zgromadzenia w kolejności zgłoszeń.

Po zakończeniu dyskusji – jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały – przewodniczący zarządza głosowanie. Za zgodą obecnych dyskusja i głosowanie może być przeprowadzone nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadkach kierowanych do nich bezpośrednio interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli KRS i Związku Rewizyjnego.

2. Czas wystąpień przedstawicieli w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony do przemówień. Nie stosującym się do tych uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

§ 80

1. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 1. sposobu głosowania,
 2. głosowania bez dyskusji,
 3. przerywania dyskusji,
 4. zamknięcia listy mówców,
 5. ograniczenia czasu przemówień,
 6. zarządzenia przerwy,
 7. kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
2. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw”.

§ 81

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej, oraz odwołanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie jednej piątej obecnych – przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 82

Przy rozpatrywaniu odwołań członków od decyzji Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołujący się ma prawo być obecny w obradach i odwołanie swoje popierać. Głosowanie nad odwołaniem odbywa się bez obecności zainteresowanego.

§ 83

Na zakończenie obrad komisja wniosków przedstawia Walnemu Zgromadzeniu ilość zgłoszonych wniosków.

§ 84

Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad.

§ 85

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący zebrania i sekretarz. Protokół w formie drukowanej winien być udostępniony członkom najdalej po 7 dniach od daty Walnego Zgromadzenia.

§ 86

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować osoby zalegające w opłatach na rzecz spółdzielni, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zgłoszenie kandydatów do Rady Nadzorczej odbywa się co najmniej 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia,
 - 2) imienia i nazwiska zgłaszającego,
 - 3) pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o niekaralności, braku zaległości wobec Spółdzielni oraz nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zadawać kandydatom pytania.
4. Komisja skrutacyjno - mandatowa przedstawia listę kandydatów w układzie alfabetycznym, przygotowuje opieczetowane kartki do głosowania i przeprowadza głosowanie.
5. Głosujący skreśla z kartki wyborczej osoby, na które nie głosuje, tak aby na niej pozostało nie więcej kandydatów niż miejsc mandatowych.
6. W przypadku gdy na oddanej kartce wyborczej znajduje się większa liczba nie skreślonych osób od liczby osób wybieranych uznaje się daną kartkę wyborczą za nieważną.
7. Komisja skrutacyjno - mandatowa sprawdza oddane głosy i oblicza wyniki głosowania.
8. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów. Przy równej ilości głosów przeprowadza się dodatkowe głosowanie odnoszące się do kandydatów, którzy otrzymali równą ilość głosów.
9. Przewodniczący Komisji skrutacyjno - mandatowej ogłasza wyniki wyborów do Rady Nadzorczej odczytując protokół z przeprowadzonych wyborów z podaniem ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.

§ 87

Za stronę techniczno-administracyjną walnego zgromadzenia, za sporządzenie protokołu i jego udostępnienie członkom odpowiada zarząd spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza

§ 88

Organem sprawującym nadzór i kontrolę nad działalnością spółdzielni jest Rada Nadzorcza.

§ 89

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się następnego dnia po Walnym Zgromadzeniu, następującym bezpośrednio po jej wyborze i kończy się z dniem Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od jej wyboru włącznie.



3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 3) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji wchodzi ten spośród członków, który w wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów.
7. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, stanowią oni prezydium Rady Nadzorczej. Zadaniem prezydium jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
8. Rada Nadzorcza może obradować i podejmować uchwały w obecności, co najmniej połowy jej składu określonego w ust. 1.
9. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
10. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane miesięcznie w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie odpowiadającej:
 - 1) przewodniczący – 30%
 - 2) z-ca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji rewizyjnej – 25%
 - 3) członek – 20%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 90

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
 - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej.
 - 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 członków sprawozdań zawierających wyniki kontroli, lustracji i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
 - 9) Uchwalanie regulaminów wewnętrznych spółdzielni,
 - 10) Rozpatrywanie odwołań członków od uchwał zarządu podjętych w pierwszej instancji oraz skarg na działalność spółdzielni.
 - 11) Zawieszanie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji. Decyzję w zakresie uchylenia zawieszenia lub odwołania członka rady nadzorczej w związku z naruszeniem tego zakazu podejmuje ten organ, który go wybrał.
 - 12) Uczestniczenie w kontrolach i lustracji spółdzielni prowadzonych przez organy do tego powołane i nadzór nad wykonaniem zaleceń po lustracyjnych i pokontrolnych.
 - 13) Zwoływanie walnego zgromadzenia członków jeżeli zebranie nie zostanie zwołane w warunkach określonych w niniejszym statucie przez Zarząd spółdzielni.
 - 14) Wnioskowanie do Zarządu spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego.
 - 15) Wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie na podstawie § 73 punkt 8 w związku z § 52 Statutu.
 - 16) Ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wytoczył Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu.
 3. Członkowie Rady Nadzorczej swe funkcje wykonują osobiście. Rada Nadzorcza i jej prezydium oraz każdy z jej członków na podstawie posiadanego upoważnienia Rady Nadzorczej mają prawo żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 4. Szczegółowe zasady funkcjonowania i obradowania Rady Nadzorczej określa regulamin o którym mowa w § 6 ust. 1 Statutu.

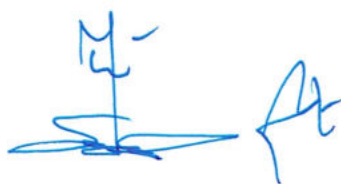
ROZDZIAŁ 4. Zarząd

§ 91

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych innym organom spółdzielni na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących i Statutu.

W szczególności Zarząd :


- 1) Podejmuje decyzję w sprawach przyjmowania członków do spółdzielni oraz zawiera umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, o budowę lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali.
- 2) Sporządza projekty planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej .
- 3) Sporządza projekty struktury organizacyjnej spółdzielni.



- 4) Prowadzi gospodarkę spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe.
- 5) Zabezpiecza majątek spółdzielni.
- 6) Sporządza roczne sprawozdania z działalności oraz sprawozdania finansowe i przedkłada je do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu członków.
- 7) Składa sprawozdania ze swojej działalności pozostałym organom spółdzielni.
- 8) Zwołuje Walne Zgromadzenie.
- 9) Zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
- 10) Udziela pełnomocnictw.
- 11) Ustala w formie uchwały wysokość opłat za lokale dla poszczególnych grup użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni, bądź będących w jej zarządzie na podstawie zasad określonych we właściwych ustawach i regulaminach spółdzielni.
- 12) Składa wnioski o przeprowadzenie lustracji spółdzielni w okresach prawem przepisanych.
- 13) Podejmuje uchwały określające przedmiot odrębnej własności w budynkach spółdzielni. Projekty uchwał, o których mowa w zdaniu poprzednim, Zarząd wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Osoby, te mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd obowiązany jest rozpatrzyć przedmiotowe wnioski najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia tychże wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie zainteresowane osoby, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że Statut lub przepisy prawa stanowią inaczej.
- 14) Występuje z żądaniem o sprzedaż lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości na wniosek większości właścicieli lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o czym stanowi art. 27 ust. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 15) Uchwalanie regulaminów wewnętrznych spółdzielni, jeżeli nie jest to zastrzeżone do kompetencji innych organów.

§ 92

1. Zarząd składa się z dwóch członków (w tym Prezesa, Zastępcy Prezesa).
2. Zarząd jest wybierany przez Radę Nadzorczą w trybie konkursu. Rada Nadzorcza określa regulamin konkursu. Rada Nadzorcza ponadto może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.



§ 93

Z członkami Zarządu zatrudnianymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 94

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na kierownika (lub jego zastępcę) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością spółdzielni jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw, o których mowa w § 91 ust. 2 punkt 1,6,7,8,9,10,11,12,13,14 Statutu. Postanowienie to nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 95

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd sprawuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin, o którym mowa w § 6 punkt. 2 Statutu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96

Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni (§ 94 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonych rodzajów lub czynności szczególnych.

§ 97

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, bądź członek Zarządu działający wspólnie z pełnomocnikiem Zarządu. Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione składają swoje podpisy.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu, bądź pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

ROZDZIAŁ 5. Postanowienia anty-konkurencyjne

§ 98

1. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba.
2. W przypadku konieczności Rada Nadzorcza może powierzyć na czas określony wykonywanie funkcji członka Zarządu jednemu ze swych członków.

3. W takim razie członkostwo tej osoby w Radzie Nadzorczej podlega zawieszeniu na czas sprawowania funkcji członka Zarządu.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 99

W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem (dyrektorem lub jego zastępcą) bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu oraz osoba pozostająca z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej (dyrektorem lub jego zastępcą) w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa, bądź powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.

§ 100

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności być przedsiębiorcami, uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni lub wykonujących roboty, bądź usługi na rzecz spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków, które go wybrało. Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o odwołaniu bądź o przywróceniu do pełnienia czynności zawieszonoego członka Rady.

DZIAŁ X. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 101

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz innych ustaw.

Przewodniczący WZCz Grzegorz Jęży

Sekretarz WZCz Olga Benka

Asesor WZCz Jan Karicki

p.o. Z-ca Prezesa Zarządu ds. GZM

Benedykt Swadźba

Prezes Zarządu

Tadeusz Kopiec

**GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**
43-173 Łaziska Górne; os. Kościuszki 100
tel./fax 32 2243-313 ; tel. 32 2243-039
e-mail gsm-laz@wp.pl