STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” w Wałbrzychu

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE
II. CZŁONKOWIE
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI
V. PRZEKSZTAŁCENIE PRAW DO LOKALI, ZAMIANA LOKALI, PRZENOSZENIE PRAWA WŁASNOŚCI
VI. UZYWANIE LOKALI
VII. USTANIE CZŁONKOWSTWA
VIII. GARAŻE
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI
X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
XI. PRZEPISY KOŃCOWE

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” w Wałbrzychu

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Wałbrzychu, zwana dalej Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałbrzych.
2. Spółdzielnia działa na terenie następujących miast: Wałbrzycha, Boguszowa-Gorc, Głuszycy, Jedliny-Zdroju, Szczawna-Zdroju.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu spółdzielni.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i innych organizacji gospodarczych.

§4

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§5

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§6

1. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:

1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§7

1. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego.
2. uchylony
3. uchylony

§8

Przez lokale użytkowe spółdzielni należy rozumieć: lokale handlowe, usługowe, wytwórcze, garaże.

II. CZŁONKOWIE

§9

1. Członkiem spółdzielni jest 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 dalej „ekspektatywą własności"; lub
5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) nabycia ekspektatywy własności;
3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w 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, 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. 4ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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;
7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6.Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, 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.

§10

Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie osobom dysponującym prawem odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia tych osób w poczet członków jest złożenie deklaracji na piśmie, bez ponoszenia dodatkowych opłat.

§11

1. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 10 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji, a w sprawach skomplikowanych z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa."
2. uchylono

§12

uchylony

§13

uchylony

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 14

1. uchylony
2. uchylony
3. uchylony
4. uchylony
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem tego zwrotu, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
7. Po śmierci członka spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
8. uchylony

§15

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, za wyjątkiem osób wymienionych w art. 15 § 3 ustawy prawo spółdzielcze, które nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,

2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,

3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, w trybie przewidzianym w statucie,

4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia

5) uchylony

6) uchylony

7) uchylony

8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności

z przepisami prawa i statutu,
9) uchylony,
10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i wspólnych pomieszczeń i usług Spółdzielni,
11) uchylony ,
12) uchylony,
13) uchylony,
14) Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
15) Członek Spółdzielni ma prawo przeglądania na stronie internetowej Spółdzielni Statutu spółdzielni mieszkaniowej, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych

§16

Członek jest obowiązany:
1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) uchylony,
3) uchylony,
4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
5) uchylony,
6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7) uchylony,
8) w każdym czasie zezwolić upoważnionemu pracownikowi administracji Spółdzielni na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
9) uchylony,
10) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
11) zawiadamiać spółdzielnie o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
12) zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,

§17

Członek spółdzielni nie odpowiada bezpośrednio wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

§18

1. Członkowi przysługuje prawo odwołania się w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia , a wyjątkowo także przy opóźnieniu nie przekraczającym 6 miesięcy, jeżeli odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami
2. Wnioski członków kierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku członka w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie niesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie

członek nie złoży odwołania uchwała zarządu staje się ostateczna i może być wykonana.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielnym ostateczna.
5. uchylony,
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. uchylony
8. Członek Spółdzielni może wystąpić do Sądu w sprawach między członkiem, a spółdzielnią bez zachowania postępowania wewnątrzspółdzielczego. W przypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym- postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§19

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§20

uchylony

§ 21

uchylony

§22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) inne postanowienia określone w statucie.
2.Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§23

uchylony

§24

uchylony

§25

uchylony

§26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie:

1) W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

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

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

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

4.W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

7. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.4, jest opróżnienie lokalu.

8. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust.4, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10.W przypadku, o którym mowa w ust.8, 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 nie opróżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w ust.10 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. 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. 9, 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.
13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§27

uchylony

§28

uchylony

§29

uchylony

§30

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. uchylony
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

Przepis jw. nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4.uchylony
5. 1) W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 22, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2) Umowy, o których mowa w ust.5 pkt 1), zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3) W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 22, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.5 pkt 1), które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 22, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4) Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.5 pkt 1) i 3), konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5) Osoba, o której mowa w ust.5 pkt 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 22.
6) W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.5 pkt 3), spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 26.
7) W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.5 pkt 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.
6.uchylony

§31

uchylony

§32

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów

budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§33

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 32 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§34

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 22 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 22 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 22 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§36

uchylony

§37

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby,

które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§38

uchylony

§39

uchylony

§40

uchylony

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§41

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może:
1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2) uchylony
3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych ,
4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe.

§42

Przydziały i umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych istniejące przed dniem 31.07.2007r. zachowują moc prawną.

§43

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części , jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
3. Umowy zawarte przez Członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§44

Ustanawianie praw do lokali wymienionych w §41 pkt. 1 i 3 następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami).

§45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
2. uchylony,
3. Szczegółowe zasady wynajmu lokali mieszkalnych określa Rada Nadzorcza.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
5. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą uwzględniających także możliwość odstąpienia od przetargu
6. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

7. Do wynajmowania lokali w trybie § 45 statutu mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (dz.u.. nr 31 z 2005 r. poz 266 z późn. zmianami)

V. PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI, ZAMIANA LOKALI, PRZENOSZENIE PRAWA WŁASNOŚCI

§46

uchylony

§47

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
   2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
   3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późn. zm.)
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§48

uchylony

§49

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
   1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
   2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (z późn. zm.)
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§50

1. 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 spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§51

uchylony

§52

uchylony

§53

uchylony

§54

Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

§55

uchylony

§56

uchylony

§57

uchylony

§58

uchylone

§59

uchylony

§60

uchylony

VI. UŻYWANIE LOKALI

§61

Lokale powinny być używane zgodnie ze swoim przeznaczeniem określonym w tytule prawnym (przydział, umowa)

§62

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2.Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali nie będący 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.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. 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.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez włożenie pisemnych informacji do euro-skrzynek pocztowych przypisanych do lokali mieszkalnych bądź listem zwykłym do osób, które podały inny adres do korespondencji albo drogą elektroniczną.
13. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§63

1.Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
Decyzje w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza, w granicach upoważnienia Walnego Zgromadzenia Członków, określonego w corocznej uchwale, o której mowa w § 84 pkt.5)

Statutu.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3.Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§64

1. Opłaty, o których mowa w §62 powinny być uiszczane co miesiąc do dnia 20 każdego miesiąca. W uzasadnionych przypadkach zarząd możne prolongować termin płatności do końca miesiąca za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu.
2. Członek nie może bez zgody spółdzielni potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
3. Od niezapłaconych w terminie należności, o których mowa w §62 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości równej odsetkom ustawowym.

§65

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, określa Regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§66

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka spółdzielni.

§67

Wszelkie zmiany w układzie funkcjonalno-użytkowym mieszkań lub zmiany konstrukcyjne wymagają zgody Spółdzielni.

VII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§68

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, o której mowa w § 32.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.
4. 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.

§69

1.Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§70

uchylony

§71

uchylony

§72

uchylony

§73

uchylony

§74

uchylony

VIII. GARAŻE

§75

1. Spółdzielnia może budować garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności garażu lub oddać w najem.
2. osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu garażowego lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym obowiązana jest wnieść wkład budowlany z zachowaniem postanowień art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Wynajmowanie garaży następuje na podstawie umów prawa cywilnego.

§76

uchylony

§77

uchylony

§78

uchylony

§79

Warunki korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z osobą, która będzie właścicielem lub najemcą garażu, przed oddaniem garażu w używanie. Umowa ta powinna być zgodna z postanowieniami statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§80

1. Organami Spółdzielni są:
1) Walne Zgromadzenie
2) Rada Nadzorcza,
3) Zarząd,
4) uchylone

§81

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 80 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzą kandydaci , którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§82

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Wobec przekroczenia liczby 500 Członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

§83

1. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielane na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art.36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2.Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia . Członek Rady Nadzorczej i Zarządu może być obecny, z prawem zabierania głosu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3.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
4.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 (w tym i przedstawiciela ustawowego).
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§84

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
3) udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej 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) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
11) uchwalanie zmian statutu,
12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
16) uchwalanie wysokości kosztów obciążających Członków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej bezpośrednio przez Spółdzielnię lub zleconej innym podmiotom.

§85

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały o odwołaniu Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. Odwołanie, o którym mowa w pkt 1 może być przeprowadzone większością 2/3 głosów , w obecności co najmniej 50% wszystkich uprawnionych do głosowania.

§86

1.Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest :
a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,
b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej, przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,
c) 2/3 głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia lub podziału Spółdzielni,
d) 3/4 głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
e) Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 100 członków uprawnionych do głosowania,

§87

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

Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

8. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem , co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
- członkowie spółdzielni,
- Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór Członków Rady Nadzorczej w zawiadomieniu należy podać informacje obejmującą tryb zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej , zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na Członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Zawiadomienia dokonuje Zarząd Spółdzielni poprzez włożenie pisemnych informacji do euro-skrzynek pocztowych przypisanych do lokali członków zamieszkałych bądź użytkujących lokale na terenie Spółdzielni albo drogą elektroniczną oraz listem zwykłym członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu i członkom, którzy podali inny adres do korespondencji.

5. uchylony

6. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 , w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.

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

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

10. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 89

1.Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 88.

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

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku , gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy Członkowie obecni na danej części walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

§ 90

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt. 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 91

1.Obrady poszczególnych części walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny Członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie : Przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym wybierana jest- zwykłą większością głosów, spośród członków przynależących do danej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni - Komisja mandatowo skrutacyjna oraz d/s wniosków, w składzie, co najmniej 2 osób.
Do zadań Komisji należy:
a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawiona zdolności do czynności prawnych,
b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
„d) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na :
- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,”
4. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

6. Przewodniczący Komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji. Protokół ten przekazywany jest sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
7. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
8. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzje o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
9. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
10.Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej , głos może być udzielany poza kolejnością.
11.Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
12. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
13.W sprawach formalnych Przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące :
a) sposobu głosowania,
b) głosowania bez dyskusji,
c) zakończenia dyskusji,
d) zamknięcia listy mówców,
e) zarządzenia przerwy
14. W dyskusji w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za" i jeden „przeciw" wnioskowi.
15. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
16. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
17. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
18. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym" jest wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
19. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

§ 92

1.Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły z obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 21 dni od dnia odbycia ostatniej części zebrania. Protokół z każdej części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do Protokołu, treść podjętych Uchwał, wyniki głosowań.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla Członków Spółdzielni, Przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Na Protokół Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne Protokoły wszystkich jego części.
5. Zarząd na podstawie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podsumowując

wyniki głosowania nad poszczególnymi Uchwałami, ustala które rozstrzygnięcie zostało przyjęte jako Uchwała Walnego Zgromadzenia , z podaniem liczby głosów opowiadających się za tym rozstrzygnięciem oraz liczby głosów przeciwnych.
5. Protokół z każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
6. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz , o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§93

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§94

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 osób wybranych spośród Członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem spółdzielni- wskazana przez osobę prawną.

§ 95

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbytego po 3-ch latach od wyborów.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej może zgłaszać każdy członek Spółdzielni.
Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie i poparte podpisami co najmniej 10 Członków i złożone w siedzibie Zarządu , w terminie do 15 dni przed terminem posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zgłoszenie powinno zawierać:
a). imię i nazwisko i adres zamieszkania kandydata i jego pisemną zgodę na kandydowanie,
b). imiona i nazwiska oraz adresy zamieszkania osoby zgłaszającej i osób popierających, a także podpisy tych osób.
4. Zarząd umieszcza na liście kandydatów wszystkie objęte zgłoszeniami kandydatury, o których mowa w ust. 3 w kolejności alfabetycznej i przedstawia powyższą listę pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
5. Kandydaci na Członka Rady Nadzorczej mają obowiązek uczestniczenia na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, a w szczególności :
a) stwierdzają, iż nie są pracownikami SM „Górnik”,
b) podają liczbę kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej SM „Górnik”,
c) składają oświadczenie o nie zaleganiu z opłatami wobec SM „Górnik” za lokale mieszkalne oraz za lokal użytkowy , na podstawie którego nabył członkostwo,
d) składają oświadczenia co do nie prowadzenia, a także zaprzestania prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
6. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
a) odwołania,
b) zrzeczenia się mandatu,
c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
7. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, dokonuje się wyboru na najbliższym Walnym Zgromadzeniu innego Członka.
8. W przypadku, gdy ilość Członków Rady Nadzorczej nie daje możliwości prawomocnych obrad (bark zachowanie quorum) Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.
9. Jeżeli wszystkie mandaty do Rady Nadzorczej nie zostały obsadzone wskutek uzyskania jednakowej liczby głosów przez kilku kandydatów spośród tych kandydatów przeprowadza się ponowne wybory na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Ponownych wyborów nie przeprowadza się w sytuacji gdy dotychczasowi kandydaci w liczbie przekraczającej ilość nie obsadzonych mandatów złożą pisemne oświadczenie o rezygnacji z kandydowania.

§ 96

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw Członków,
c) przeprowadzanie kontroli nad sposobami załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej Członków,
3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
8.) uchwalanie regulaminu Zarządu,
9) uchylony
10) uchylony
11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
12) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni
13) uchwalanie zasad budowy garaży,
14) Podziału Walnego Zgromadzenia na części
15) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu,
16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
18) uchylony
19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
20) składanie sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu ,
21) podejmowanie Uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej.
22) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd,
23) uchwalanie Regulaminu przetargów na lokale mieszkalne,
24) uchwalanie Regulaminu korzystania przez Członków z dokumentacji Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 97

Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wyznaczeniu podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

§98

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego co najmniej jeden raz na dwa miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Członek Senior wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady , Komisjach Problemowych, Członkowie Rady otrzymują ryczałt miesięczny, w wysokości :
-Przewodniczący Rady 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
-Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz i Przewodniczący Komisji 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
-Pozostali członkowie 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę."
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów dojazdów.

§99

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§100

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzą: Przewodniczący, jego zastępca, Sekretarz i Przewodniczący poszczególnych Komisji problemowych Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie i organizowanie działań Rady Nadzorczej i Komisji Rady oraz wykonywanie innych czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§101

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§102

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

§103

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępcy wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członkami Zarządu mogą być także osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Kandydat na Członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych i posiadać odpowiednie kwalifikacje i wykształcenie.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać poszczególnych Członków Zarządu.
5. Odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego zawiadomienia wraz z uzasadnieniem.
6. Odwołanie, o którym mowa w pkt. 4 następuje większością 2/3 głosów przy obecności 2/3 członków Rady Nadzorczej.
7. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy przez powołanie.

§104

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia Członków do Spółdzielni,
2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni, w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie do zatwierdzenia ich Walnemu Zgromadzeniu ,
6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
8) udzielanie i odwoływanie pełnomocnictw,
9) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

§105

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, według ustalonego planu.
W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy Członkami Zarządu.
Podział czynności pomiędzy Członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§106

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z Członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§107

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu lub całego Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub Członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez Członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu Członka tego organu w pełnieniu czynności. Zwołanie Walnego Zgromadzenia odbywa się na wniosek Rady Nadzorczej, po złożeniu odwołania przez zawieszonego Członka Rady do Walnego Zgromadzenia.
5.Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję rozstrzygającą o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego Członka Rady Nadzorczej.
6. Wykonawcą technicznym Walnego Zgromadzenia jest Zarząd, który zwoła je w ciągu 4 tygodni od daty złożenia odwołania, o którym mowa w ust. 4.

§108

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniedbania przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście. Do odpowiedzialności Zarządu i pracowników mają zastosowanie przepisy kodeksu pracy.

§109

uchylone

§110

uchylone

§111

uchylone

§112

uchylone

X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§113

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.

§114

1. W spółdzielni tworzone są fundusze:
1) fundusz udziałowy,
2) fundusz zasobowy,
3) uchylone
4) fundusz remontowy ,
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni , w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Finansowanie remontów jest realizowanie odrębnie dla każdej nieruchomości :
1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§115

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości wg przepisów obowiązującej Ustawy o rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta - wykłada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia Członkom - Spółdzielni zapoznania się z nimi.

XI. PRZEPISY KOŃCOWE.

§116

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni, prowadzenia rachunkowości i innych sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw i przepisów k.c.
2. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni - w ramach obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

§117

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym,, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§118

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Niniejszy statut zawiera zmiany wprowadzone uchwałą nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w roku 2010
Niniejszy statut zawiera zmiany wprowadzone uchwałą nr 10/2018 i 11/2018 Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w czerwcu 2018 roku
Niniejszy statut zawiera zmiany wprowadzone uchwałą nr 11/2019 Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w czerwcu 2019 roku