S P I S T R E Ś C I

	par	str
1. CZĘŚĆ OGÓLNA	§ 1 -75[1]	2
Dział I. Przepisy wstępne	§ 1 - 3	2
Dział II . Członkowie	§ 4 - 14	3
Rozdział I. Prawa i obowiązki członków	§ 4 - 7	3
Rozdział II. Ustanie członkostwa	§ 8 - 13	8
Rozdział III. Wpisowe i udziały	§14	8
Dział III. Organy Spółdzielni	§ 15 - 69	9
Rozdział I. Walne Zgromadzenie	§ 17 - 34	10
Rozdział II. Rada Nadzorcza	§ 35 - 45	16
Rozdział III. Tryb wyboru członków Zarządu	§ 46 - 47	19
Rozdział IV. Prezydium Rady Nadzorczej	§ 48	19
Rozdział V. Komisje Rady Nadzorczej	§ 49 - 51	20
Rozdział VI. Zarząd	§ 52 - 55	21
Rozdział VII. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu	§ 56	23
Rozdział VIII. Skreślony		24
Rozdział IX. Skreślony		24
Dział IV. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	§ 70 - 75	24
Dział V. Ochrona danych osobowych	§ 75[1]	25
2. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE	§ 76 - 126	25
Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	§ 77 - 80	26
Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	§ 81	31
Dział III. Odrębna własność	§ 82	32
Dział IV. Umowy o budowę lokali	§ 83	32
Dział V. Zamiany	§ 84	33
Dział VI. Używanie lokali	§ 85 - 86	34
Dział VII. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię i członków spółdzielni	§ 87 - 88	34
Dział VIII. Opłaty za używanie lokali	§ 89 - 92	35
Dział IX. Przenoszenie własności lokali i ustanawianie praw do lokali	§ 93	37
Rozdział I. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu	§ 94	38
Rozdział II Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu	§ 95	39
Rozdział III. Zasady ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych w budynkach, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych nabytych przez Spółdzielnię przed 24.04.2001 r	§ 96	40
Rozdział IV. Skreślony		40
Rozdział V. Zasady przeniesienia własności lokali w budynkach, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych jednostek organizacyjnych, państwowych osób prawnych nabytych przez Spółdzielnię przed 24.04.2001r	§ 98	40
Rozdział VI. Zasady prowadzenia przetargu na pierwszeństwo ustanowienia prawa do lokalu	§ 98[1]	41
Dział X. Najem lokali	§ 99 - 104	42
Dział XI. Wkłady	§105	43
Rozdział I. Wkłady mieszkaniowe	§106 - 107	43
Rozdział II. Wkłady budowlane	§ 108 - 112	44
Dział. XII. Skutki ustania członkostwa	§ 113-121	44
Rozdział I. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	§ 113 - 114	44
Rozdział II. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	§ 115 - 117	45
Rozdział III. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu	§ 118	45
Rozdział IV. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów	§119 – 121	45
Dział XIII. Gospodarka Finansowa Spółdzielni	§122 – 126	46
Rozdział I. Fundusze Spółdzielni	§ 122 – 123	46
Rozdział II. Rachunkowość Spółdzielni	§ 124 - 125	47
Rozdział III. Lustracja Spółdzielni	§ 126	48
3. PRZEPISY KOŃCOWE	§ 127 - 129	48

1 CZĘŚĆ OGÓLNA.

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi***: Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK" w Będzinie.***
2. Siedzibą Spółdzielni jest ***miasto Będzin.***
3. Spółdzielnia funkcjonuje pod adresem ***Będzin, ul. Siemońska 9.***
4. Spółdzielnia działa na terenie ***Będzina, Dąbrowy Górniczej, Wojkowic, Sosnowca,*** a także może prowadzić działalność na terenie innych miejscowości znajdujących się na terenie Rzeczpospolitej Polskiej.

§ 2

1. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia w swojej działalności opiera się na ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych przepisach ustawowych i niniejszym Statucie.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także zawierać umowy w przedmiocie zarządzania i administrowania.

§ 3

1. Celem działalności spółdzielni 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. Dla realizacji tych celów Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną, zarządza nieruchomościami oraz prowadzi działalność społeczną, kulturalno-oświatową i sportową.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1) przygotowanie terenów pod budowę – PKD 43.12.Z
   2) wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części – 41.20.Z
   3) wykonywanie instalacji budowlanych – 43.22.Z
   4) wykonywanie robót wykończeniowych – 43.39.Z
   5) obsługa nieruchomości na własny rachunek - 68.20.Z
   6) wynajem nieruchomości na własny rachunek – 68.20.Z
   7) obsługa nieruchomości na zlecenie – 68.32.Z
   8) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi – 68.20.Z
   9) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi własnymi – 68.20.Z
   10) skreślony
   11) działalność związaną z kulturą ,rekreacją i sportem – 93.19.Z
   12) skreślony
   13) skreślony
   14) skreślony
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
   1) obsługę nieruchomości na własny rachunek, a w szczególności:
      a. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
      b. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
   2) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
   3) wynajem nieruchomości na zlecenie:
      a. działalność agencji obsługi nieruchomości,
      b. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
      c. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi.
   4) budowanie budynków mieszkalnych – wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
   5) wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z

elementów prefabrykowanych.

5. Dla realizacji przedmiotu określonego w § 3 Spółdzielnia może:
1) ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego oraz ustanawiać, na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe wg zasad określonych w § 99 -104 Statutu na podstawie umów najmu lub umów o podobnym charakterze np. umów dzierżawy.
3) budować domy jednorodzinne i wielorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne budynki w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali,
4) budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
5) prowadzić działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
6) prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin,
7) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
8) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym,
9) zarządzać i administrować nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

6. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność nie wynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni – członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również tych członków którzy zgłaszają akces w późniejszym terminie.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

ROZDZIAŁ I. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

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 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 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

5. 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".

6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

7. Osoba małoletnia może być przyjęta w poczet członków o ile nabyła własnościowe lub lokatorskie

prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu.

8. 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 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/ zwana dalej: usm/, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

9. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca o nabyciu prawa zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie.

10. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 4 ust.8 pkt 1; 2 i 3 o ich wystąpieniu.

11. Członek Spółdzielni obowiązany jest w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w § 4 ust.8 pkt 1; 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
- **1)** imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
- **2)** stan cywilny,
- **3)** adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- **4)** miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3,
- **5)** PESEL, osoby fizycznej,
- **6)** NIP i numer KRS osoby prawnej,
- **7)** imiona i nazwiska oraz numer PESEL, osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o których mowa w punkcie 3,
- **8)** numer telefonu,
- **9)** osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

12. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 12 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.

13. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 4 ust.8 pkt 1; 2 i 3.

14. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17^{19} usm i do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27^{1} usm.

15. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nią adres.

16. 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 z członkostwa Spółdzielni.

17. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 4 ust.16.

§ 4[1]

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą, o którym mowa w art. 48 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Właścicielowi lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy, licytantowi, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, której przysługuje odrębna własność lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
2) stan cywilny,
3) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 3,
5) PESEL osoby fizycznej,
6) NIP i numer KRS osoby prawnej,
7) imiona i nazwiska oraz numer PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 3,
8) numer telefonu,
9) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

7. O zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej, członek informuje Spółdzielnię na piśmie, w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane wskazane w deklaracji są aktualne.
8. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
9. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
10. 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, 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 składa deklarację członkowską.
11. Jeżeli prawo określone w ust. 10 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 4[1] ust. 10.
12. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 5

1. Skreślony.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków, o których mowa w § 4 ust.1 podejmuje Zarząd w ciągu

jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały.

4[1]. W przypadku gdy w Spółdzielni jest Zarząd jednoosobowy, w poczet członków przyjmuje Rada Nadzorcza.

5. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie czternastu dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia.

Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

6. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób pozbawionych członkostwa lub ich dzieci jest:

1) całkowite spłacenie zadłużenia podstawowego wobec Spółdzielni, odsetek ustawowych, kosztów sądowych, komorniczych i innych powstałych w wyniku wykluczenia,
2) systematyczne uiszczanie należności i wywiązywanie się z obowiązków określonych w statucie spółdzielni dotyczących członka spółdzielni przez okres 12 – stu miesięcy, licząc od dnia ustania przyczyny powodującej utratę członkostwa,
3) złożenie deklaracji członkowskiej i wniosku o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego,
4) udokumentowanie prawa do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lub jego wniesienie w wysokości ustalonej wg zasad określonych w **§** 105 - 112 statutu Spółdzielni
5) Skreślony.

§ 6

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni,

2. zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,

3. korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta,

4. 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 powtórnego wydania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii dokumentów, o których mowa w art.8[1] ust 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ponosi członek występujący o te wypisy zgodnie z § 89 ust.8 statutu,

5. otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, za wyjątkiem treści dotyczących indywidualnych spraw innych członków w sprawach, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych,

6. wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia jeżeli uzna, że uchwała podjęta została z naruszeniem statutu lub godzi w interesy Spółdzielni,

7. do przeglądania w siedzibie Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,

8. być obecnym na Walnym Zgromadzeniu lub posiedzeniu Rady Nadzorczej przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je,

9. zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

10. do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,

11. do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń wspólnego użytku i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,

12. do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,

13. do przeniesienia własności lokalu /lokali/,

14. prawo do zamiany lokalu,
15. Skreślony.
16. uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
17. prawo uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego (w tym garażu), bądź domu jednorodzinnego na zasadach określonych w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
18. Zasady udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów, o których mowa w § 6 ustala Zarząd Spółdzielni,
19. wystąpienia ze Spółdzielni przez osobę, której przysługuje odrębna własność lokalu,
20. korzystania z pożytków Spółdzielni.
21. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni 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 e terminie siedmiu dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

Członek jest obowiązany:
1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
3. w pełni pokrywać koszty przypadające na jego lokal, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zgodnie z § 89 i następnymi Statutu Spółdzielni, oraz art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i koszty związane z utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. uiszczać terminowo wymagane należności,
5. utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
6. przestrzegać zasad porządku domowego,
7. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym użytkownikom lokali oraz nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
8. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
9. na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje czy urządzenia np. pomiarowe, i przeprowadzenia kontroli ich stanu technicznego lub odczytu wskazań tych urządzeń,
10. członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz prawo najmu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu /lokali/ ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
   1) koszty podziału geodezyjnego,
   2) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego(o ile jest ona wymagana),
   3) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
   4) spłatę przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami i pełnej wysokości umorzenia kredytu podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa.
   5) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
   6) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej oraz opłat kancelaryjnych,
   7) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
   8) koszty poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa prac związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości,
   9) koszty przygotowania dokumentacji niezbędnej do zawarcia aktu notarialnego nie wymienionych w ust. 10,

11. świadczyć na fundusz remontowy,
12. zawiadomić Zarząd Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu.
13. w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub wykonaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali (art. 2 ust. 5 i 6),
14. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, w przypadku przeniesienia własności, jeśli kosztów tych członek nie pokrył przy ustanawianiu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
15. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, lub pokryć pełne koszty budowy lokalu,
16. informować o ilości osób zamieszkałych lub wspólnie zamieszkałych w lokalu,
17. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
18. powiadomić Administrację Osiedla o zauważonych awariach, uszkodzeniach, dewastacjach lub zniszczeniach w budynku oraz jego otoczeniu,
19. dbać o czystość ład i porządek na klatce schodowej oraz w innych pomieszczeniach oraz w otoczeniu budynku,
20. wskazać Spółdzielni osobę opiekującą się stale mieszkaniem w przypadku jego opuszczenia na okres dłuższy niż miesiąc,
21. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
22. powiadomić Spółdzielnię o swoich potrzebach mieszkaniowych,
23. Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią.

ROZDZIAŁ II. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 8 Skreślony.

§ 9

1. Członek posiadający odrębną własność lokalu i najemca lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni do 15-stu dni.

§ 10 Skreślony.
§ 11 Skreślony.
§ 12 Skreślony.

§ 13

1. Skreślenie z rejestru członków następuje:
1) w wyniku zgonu ze skutkiem od dnia kiedy nastąpił zgon, a jeśli chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej,
2) w wyniku wypowiedzenia członkostwa przez członka zamieszkałego, posiadającego prawo odrębnej własności do lokalu.
2. Uchwałę w sprawie skreślenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 14

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Skreślony
5. Skreślony
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udziały nie podlegają waloryzacji.
7. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci

członka według zasad określonych w §119 - 121 statutu.

8. Skreślony.

9. Skreślony.

10. Skreślony.

11. Członek spółdzielni, którego członkostwo powstało od dnia 09 września 2017r. nie wnosi wpisowego i udziału. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 r. nie może przed ustaniem prawa do lokalu żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

12. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed dniem wskazanym w ust. 11 to w przypadku ustania członkostwa , były członek może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

13. W przypadku śmierci członka, osoby uprawnione mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Udział wypłaca się osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisanym oświadczeniu, a w razie braku takiego oświadczenia jego spadkobiercom.

14. Zwrot, którym mowa w ust. 12 i 13 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie straty spółdzielni.

15. Wpisowe nie podlega zwrotowi, a udział nie podlega waloryzacji.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 15

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

2. Organy Spółdzielni obowiązane są działać w granicach kompetencji wynikających z ustawy i statutu, mając na uwadze dobro Spółdzielni i jej członków.

3. Członkowie wchodzący w skład organów Spółdzielni obowiązani są wykonywać przyjęte obowiązki z poszanowaniem prawa, w szczególności są obowiązani do zachowania tajemnicy udostępnionych im danych osobowych i innych informacji uzyskanych w związku z pełnioną funkcją.

§ 16

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w §15 ust.1 pkt 1; 2; 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów.

2. Odwołanie członka odbywa się także w głosowaniu tajnym.

3. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.

4. Głosujący powinien, przed złożeniem kartki do urny postawić krzyżyk w kratce przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.

5. Głos jest nieważny gdy:
1) karta wyborcza oddana jest bez zakreśleń,
2) karta wyborcza zawiera więcej zakreśleń w kratkach przy nazwiskach kandydatów niż ilość przewidzianych mandatów do organu do którego dokonywane są wybory,
3) karta wyborcza zawiera dopisane nazwiska spoza listy.

6. Do organów Spółdzielni wymienionych w § 15 ust.1 pkt. 1; 2; 3 wchodzą kandydaci, którzy otrzymali co najmniej 50% + 1 ważnie oddanych głosów.

7. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów.

8. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba kandydatów w stosunku do nie obsadzonych mandatów, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów ważnych.

9. Do organów Spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnie oddanych głosów.

10. W przypadku nie obsadzenia wakujących mandatów w II turze wyborów, zarządza się kolejną

turę wyborów na zasadach jak przy II turze, aż do obsadzenia wszystkich mandatów.

11. W przypadku, gdy kilku kandydatów otrzyma jednakową ilość ważnie oddanych głosów, a do obsadzenia jest jeden mandat należy zarządzić kolejne głosowanie nad tymi kandydatami w celu wyboru jednego z nich do obsadzenia wakującego mandatu. W tym przypadku, wybór dokonywany jest zwykłą większością głosów.

12. Analogiczne zasady wyboru jak określone w ust.7 obowiązują w przypadku, kiedy do obsadzenia pozostaje dwa lub więcej mandatów, a ilość kandydatów, którzy otrzymali podczas wcześniejszych głosowań tą samą ilość głosów wynosi trzy lub więcej.

13. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

14. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna.

15. Komisja ze swych czynności sporządza protokół i podpisuje go, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.

16. Tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni, o których mowa w § 15 ust.1 pkt. 1; 2; oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają odpowiednie postanowienia Statutu.

17. W przypadku niemożności wyboru przedstawicieli poszczególnych organów samorządowych w ilości i według zasad określonych w statucie, dany organ samorządowy składa się z ilości członków faktycznie wybranych.

ROZDZIAŁ. I. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu

2. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem uchwałodawczym oraz nadzorująco – kontrolnym Spółdzielni.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

5. Każdemu członkowi obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos.

6. Celem zapewnienia właściwych warunków obrad Walnego Zgromadzenia członek, powinien o zamiarze uczestniczenia w obradach powiadomić Zarząd Spółdzielni, w terminie dziesięciu dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

7. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

8. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

9. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

10. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

11. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia i przypada mu jeden głos.

12. W obradach Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części mają prawo uczestniczyć Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz celem zaprezentowania swojej kandydatury – kandydaci na członków Rady Nadzorczej, kandydaci na delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego lub na przedstawicieli na Kongres Spółdzielczości.

13. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do kilku lokali, członek na piśmie deklaruje przynależność do określonej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku

oświadczenia członka o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje Rada Nadzorcza.

14. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednej osoby prawnej. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

15. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.

16. Członek Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych nie może być wybrany do organów Spółdzielni.

§ 17[1]

W przypadku kiedy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej, wówczas Zarząd informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w § 21 o możliwości i trybie zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej.

§ **18** skreślony

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
7. podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd Związku, oraz innych przedstawicieli do reprezentowania Spółdzielni w organizacjach, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. uchwalanie wysokości i zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
13. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
14. wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może ponadto zwołać Walne Zgromadzenie w razie potrzeby w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) skreślony,
   3) 1/10 członków Spółdzielni,
   4) skreślony.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. W przypadku żądania zwołania zebrania w trybie ust.3 pkt. 3 należy Zarządowi

przedstawić imienną listę członków zgłaszających potrzebę zwołania Walnego Zgromadzenia.

5. Członek zgłaszając projekt uchwały, poprawkę do projektu uchwały lub potrzebę zwołania Walnego Zgromadzenia umieszcza na piśmie następujące dane:
1) imię nazwisko,
2) adres zamieszkania,
3) skreślony,
4) datę poparcia wniosku,
5) swój podpis.

6. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w trybie zapisu ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia wymienieni ust. 3 pkt. 1; 3 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, dotyczy to również zebrań zwołanych w trybie ust.1; 2.

8. Projekty Uchwał zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10-ciu członków.

9. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż 3-trzy dni przed Walnym Zgromadzeniem.

10. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań jakie przysługują zarządowi, radzie nadzorczej i członkom powinny być wyłożone do wglądu na co najmniej 14-cie dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał które będą przedmiotem obrad, prawie członka do zapoznania się z nimi, powinni być zawiadomieni: członkowie, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
1) Zawiadomienie dla członków Spółdzielni umieszcza się na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz w siedzibie Spółdzielni w terminie 21 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się listem poleconym nadanym w urzędzie pocztowym najpóźniej w terminie 21 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
3) Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu publikuje się również na stronie internetowej Spółdzielni.

1[1]. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt dotyczący wyborów członków Rady Nadzorczej bądź wyborów delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady bądź delegatów w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Skreślony

3. Skreślony

4. Członka odwołującego się od uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym o Walnym Zgromadzeniu powiadamia się 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 21.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych, za

wyjątkiem podejmowania uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej gdzie zdolność podejmowania uchwał jest przy obecności co najmniej 2 % członków Spółdzielni.

3[1]. Skreślony

4. Skreślony.

5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, za wyjątkiem niżej wymienionych przypadków:
1) zmiana Statutu Spółdzielni wymaga większości 2/3 ważnie oddanych głosów,
2) skreślony,
3) uchwała w sprawie połączenia się Spółdzielni i zbycia nieruchomości wymaga większości 2/3 ważnie oddanych głosów,
4) uchwała w sprawie likwidacji Spółdzielni wymaga większości 3/4 ważnie oddanych głosów.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwoływania członków organów Spółdzielni.

7. W głosowaniu biorą udział tylko członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy.

§ 23

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu Spółdzielni oraz sprzeczną z dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie członka w terminie sześciu tygodni, od daty podjęcia uchwały. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu i pełnomocnicy nie będący członkami nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokół sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.

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. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 25 lat.

5. 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.

6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części oraz protokół z obrad, o których mowa w § 25[1] statutu.

§ 25[1]

1. W ciągu 14 dni po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, na wspólne posiedzenie celem obliczenia liczby głosów oddanych na poszczególne uchwały. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów, o których mowa w § 25 statutu. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu przewodniczący i sekretarze części Walnego Zgromadzenia. W wypadku równej liczby głosów do Rady Nadzorczej wchodzą kandydaci z najdłuższym stażem członkowskim w spółdzielni O

przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie organizowane w częściach, Spółdzielnia informuje członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych w ciągu 21 dni od dnia zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 26

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą wybierać ze swego grona:
1) Komisję mandatową 3 osobową, której zadaniem jest sprawdzenie czy lista obecności członków jest kompletna, skontrolowanie ważności mandatów oraz przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu odpowiedniego w tej sprawie sprawozdania i wniosków,
2) Komisję skrutacyjną 3 osobową, której zadaniem jest sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem spółdzielni i dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania, tajnego lub jawnego,
3) Komisję wyborczą 3 osobową, której zadaniem jest ustalenie alfabetycznej listy kandydatów wybieranych do organów samorządowych lub na zjazd delegatów Związku Rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia. W przypadku dokonywania wyborów na Walnym Zgromadzeniu i prezentacji kandydatur, dopuszcza się możliwość wyboru jednej komisji łączącej uprawnienia mandatowo - wyborcze,
4) Komisje uchwał i wniosków 3 osobową, której zadaniem jest zebranie i zredagowanie projektów uchwał i wniosków uczestników zebrania, poddanie ich pod głosowanie i dopilnowanie prawidłowości uchwalenia,
5) inne Komisje w miarę potrzeby.

2. Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały poszczególnych komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji posiada jeden głos. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia. Sprzeciw i uzasadnienie powinno być złożone na piśmie.

3. Każda komisja sporządza protokół ze swej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Komisji, przewodniczący przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia . Przewodniczący Komisji składają sprawozdanie z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

4. Członkowie Zarządu i pełnomocnicy nie będący członkami nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Po przedstawieniu przez referującego sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia, będącego przedmiotem dyskusji, lub przekracza czas ustalony dla przemówień na Walnym Zgromadzeniu.

3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, nie dotyczy to osób, które uprawnione są do zabierania głosu poza kolejnością.

4. Uprawnionymi do zabierania głosu poza kolejnością są członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, Radca prawny obsługujący zebranie oraz obecni przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.

5. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością zgłaszania. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczącej:
1) sposobu głosowania,

2) głosowania bez dyskusji,
3) przerwania dyskusji,
4) zamknięcia listy mówców,
5) ograniczenia czasu przemówień,
6) zarządzenia przerwy,
7) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
8) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
9) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów.

6. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za" i jeden „przeciw".

8. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący może zarządzić zgłoszenie wniosków do komisji w ustalonym czasie.

9. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 7, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 28

1. Po wyczerpaniu lub przerwaniu dyskusji nad odpowiednim punktem porządku obrad i wysłuchaniu ewentualnej odpowiedzi referującego przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski po przedstawieniu ich przez Komisję Wnioskową przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący zawiadamia , jakie wpłynęły wnioski i w jakim porządku będą głosowane. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem głównym.

3. Przewodniczący zebrania udziela głosu każdemu mówcy w wymiarze 3-ch minut dla wyjaśnienia stanowiska.

§ 29

1. Absolutorium jest to ocena członków Zarządu z wykonania obowiązków za okres działalności, za który jest udzielane, przez zatwierdzenie przedłożonych sprawozdań.

2. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu odbywa się dla każdego z członków Zarządu odrębnie.

§ 30

1. Zasady wyborów na Walnym Zgromadzeniu określa **§** 16 i następne niniejszego statutu.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni, z uwzględnieniem art. 56 i art. 57 Prawa Spółdzielczego.

3. Skreślony.

4. Jeden członek Spółdzielni może zgłosić tylko jedną kandydaturę na członka Rady Nadzorczej.

4[1]. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4[2]. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej winno zawierać:
a) imię i nazwisko, adres i PESEL kandydata,
b) imię i nazwisko, adres, nr członkowski i podpisy członków popierających kandydata – minimum 10 członków.

4[3]. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członka Rady Nadzorczej i przekazuje komisji wyborczej lub skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4[4]. Warunkiem umieszczenia kandydata na liście kandydatów na członka Rady Nadzorczej jest złożenie osobiście, przez kandydata na członka Rady Nadzorczej, w siedzibie Spółdzielni

stosownego oświadczenia na piśmie, w terminie 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Zgłoszony kandydat powinien wyrazić zgodę na kandydowanie i udzielić rzeczowych i merytorycznych odpowiedzi na zadawane pytania z sali, oraz złożyć oświadczenie o:
1) nie zaleganiu z opłatami na rzecz Spółdzielni i nie posiadania lub posiadania roszczeń wobec Spółdzielni,
2) liczbie kolejnych kadencji w Radzie Nadzorczej,
3) zatrudnieniu w Spółdzielni.
4) Zgoda kandydata na kandydowanie
5) Czy prowadzi działalność konkurencyjną wobec spółdzielni
6) Czy pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią
7) Oświadczenie o niekaralności.

6. Kandydat wyraża zgodę na ujawnienie przez Zarząd, Walnemu Zgromadzeniu jego danych w zakresie zadłużenia. Wyrażenie zgody, o której mowa powyżej odbywa się w formie pisemnego oświadczenia woli, składanego Zarządowi przed wyborem na członka Rady Nadzorczej.

7. Skreślony.

8. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej,

9. W celu zapewnienia właściwej reprezentacji członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej ze wszystkich miast, w których są zlokalizowane zasoby Spółdzielni, dokonuje się podziału członków na następujące zespoły:
1) zespół „A" – członkowie zamieszkujący w Będzinie przy ul. Andrzeja Wajdy.
2) zespół „B" – członkowie zamieszkujący w Dąbrowie Górniczej przy ul. Struga, 3-go Maja, Dąbrowskiego, Legionów Polskich,
3) zespół "C" – członkowie zamieszkujący w Wojkowicach przy ul. Plaka,
4) zespół „D" – członkowie zamieszkujący w Sosnowcu przy ul. Braci Śniadeckich, Naruszewicza, Zabłockiego, Niemcewicza, Szymanowskiego.

10. Listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej sporządza się oddzielnie dla każdego zespołu, przy czym ilość członków Rady Nadzorczej wybieranych z każdego zespołu jest proporcjonalna do ilości członków danego zespołu, według stanu na dzień 1-go stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że z każdego zespołu wybierany jest minimum jeden członek Rady Nadzorczej.

11. W przypadku gdy dany zespół o którym mowa w ust. 9 obejmuje więcej niż jedną nieruchomość ilość członków Rady Nadzorczej z jednej nieruchomości nie może być większa niż jeden członek.

12. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się dla każdej z list według zasad określonych w niniejszym statucie.

13. Każdy z członków uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu głosuje na wszystkich zgłoszonych kandydatów z poszczególnych zespołów budynków.

§ 31

Komisja skrutacyjna na Walnym Zgromadzeniu przedstawia wyniki głosowania, ogłaszając:
1) listę wybranych członków Rady Nadzorczej,
2) listę kandydatów do Rady Nadzorczej w ilości 1-ej osoby z każdego zespołu budynków, którzy wchodzą do Rady Nadzorczej w przypadku zwolnienia mandatu stosownie do zapisów § 37 ust. 6,
3) listę wyników innych głosowań.

§ 32 Skreślony.
§ 33 Skreślony.
§ 34 Skreślony.

ROZDZIAŁ II . RADA NADZORCZA.

§ 35

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród członków na okres 3 lat.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni wywiązujący się z obowiązków statutowych.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 37

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni, przy nieograniczonej ilości kandydatów zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu .
2. Ilość członków Rady Nadzorczej z każdego zespołu, o którym mowa w § 30 ust.9 określa Rada Nadzorcza, proporcjonalnie do ilości członków danej grupy, według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, określonej w § 30 ust.8 i 9
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia, po wyborze Rady na nową kadencję.
4. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia, w trzecim roku po jej wyborze.

4[1]. Skreślony.

5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wraz z odbyciem Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje w przypadkach:
   1) dobrowolnego zrzeczenia się mandatu złożonego na piśmie,
   2) odwołania przez Walne Zgromadzenie kwalifikowaną większością 2/3 głosów,
   3) ustania członkostwa w spółdzielni,
   4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
   5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
7. W przypadku wyboru do Rady Nadzorczej członka który złożył fałszywe oświadczenie o którym mowa w § 30 ust. 5 statutu, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu takiego członka w pełnieniu funkcji, stawiając wniosek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o jego odwołanie.
8. W przypadku utraty mandatu z przyczyny, o której mowa w § 7 nie można kandydować po raz drugi w wyborach do Rady Nadzorczej w kadencji w której utracił mandat.

§ 38

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu lub utracił mandat, do końca kadencji wchodzi następny z kandydatów na członka Rady Nadzorczej, który został umieszczony na liście zgodnie z **§ 31**
2. W przypadku wyczerpania możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej kandydatami z listy, o której mowa w **§ 31** statutu, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu dokonuje się wyborów uzupełniających na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.
3. Kandydat, który otrzymał mandat w trybie określonym w **§** 38 ust.1 i 2 bierze udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej od najbliższego posiedzenia.

§ 39

Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych /Dz. U. 2018 r., poz. 1000 z późniejszymi zmianami/ oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dz. urz. UE L 119 z 04.05.2016) a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

§ 40

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzą:
1) przewodniczący,
2) z-ca przewodniczącego,
3) sekretarz,
4) przewodniczący stałych komisji Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona – Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub doraźne, w miarę potrzeb.

§ 41

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a w czasie jego nieobecności, zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
O miejscu, czasie i porządku obrad posiedzenia członkowie Rady Nadzorczej są powiadamiani nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia.
2. Przewodniczący lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej również na wniosek:
1) 1/3 członków Rady Nadzorczej,
2) Zarządu.
3. Wniosek o zwołanie posiedzenia w trybie określonym w ust. 2 powinien być złożony na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. Posiedzenie Rady, o którym mowa w ust. 2 powinno być zwołane nie później niż w ciągu 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby zaproszone do udziału w posiedzeniu Rady powinny być zawiadomieni o jego terminie i porządku obrad przynajmniej na pięć dni przed datą posiedzenia.

§ 42

1. Do porządku obrad Rady Nadzorczej powinny być dołączone projekty wniosków i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

§ 43

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej powinni usprawiedliwić swą nieobecność.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej powinni brać udział zaproszeni członkowie Zarządu, oraz wyznaczeni przez Zarząd pracownicy za zgodą Przewodniczącego Rady.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą również uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.
5. Przewodniczącemu zebrania, członek Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni może zgłosić, przed przyjęciem porządku obrad posiedzenia, wniosek o wniesienie sprawy do porządku obrad. włączeniu sprawy do porządku obrad decyduje głosowanie.
6. Rada Nadzorcza w drodze głosowania może także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, zmienić kolejność ich rozpatrywania lub odroczyć rozpatrzenie do następnego posiedzenia Rady.
7. Po przedstawieniu przez referenta sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskania w tym zakresie wyjaśnień członków Zarządu, opinii właściwych Komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
8. Za zgodą zebranych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania

wymienione w § 27 ust. 5 statutu.

10. Wnioski i oświadczenia mogą być zgłaszane do protokołu ustnie. Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

§ 44

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy członków Rady.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
3. Większość kwalifikowana 2/3 wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie odwołania członków Zarządu.
4. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Prezydium Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu. Na żądanie jednej drugiej obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
5. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.

§ 45

1. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który powinien zawierać:
1) kolejny numer protokołu oraz datę posiedzenia,
2) porządek obrad, wykaz uczestników posiedzenia,
3) zwięzłe streszczenie kolejnych spraw objętych porządkiem, przebieg i wypowiedzi w dyskusjach, treść podjętych uchwał oraz sposób i wyniki głosowania,
4) terminy wykonania uchwał oraz osoby odpowiedzialne za ich realizację,
5) podjęte uchwały i decyzje, wnioski, które nie zostały uwzględnione, o ile wnioskodawcy tego zażądają, oraz sprzeciwy wobec podjętych uchwał i decyzji, zgłoszone do protokołu.

2. Do protokołu załącza się listę osób biorących udział w posiedzeniu.
3. Przyjęty przez Radę Nadzorczą protokół podpisują – przewodniczący lub jego zastępca, sekretarz oraz parafuje go protokolant.
4. Zalecenia i wnioski wynikające z podjętych uchwał skierowane do Zarządu lub innych organów Spółdzielni, Rada Nadzorcza przekazuje na piśmie nie później niż w siódmym dniu od chwili podjęcia uchwały.
5. Protokoły wraz z dokumentacją przechowuje się w siedzibie Spółdzielni przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ III. TRYB WYBORU CZŁONKÓW ZARZĄDU.

§ 46

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezesa Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów. Wybór Prezesa Zarządu powinien być poprzedzony postępowaniem konkursowym.
2. Zastępców Prezesa Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza wybiera na wniosek Prezesa w głosowaniu tajnym.

§ 47

1. Prezesem Zarządu zostaje kandydat, który w głosowaniu uzyskał co najmniej 50% + 1 ważnie oddanych głosów i spełnia kryteria określone w § 52 ust.1 statutu.
2. Zastępcami Prezesa Zarządu w liczbie określonej w § 52 ust.1 Statutu zostają kandydaci którzy w I turze głosowania uzyskali co najmniej 50 % + 1 ważnie oddanych głosów i spełniają kryteria określone w § 52 ust.1.
3. Jeżeli w I turze żaden z kandydatów nie uzyskał wymaganej większości głosów, zarządza się kolejną turę wyborów.

ROZDZIAŁ IV. PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

§ 48

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej stanowią jej Prezydium.

2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Do obowiązków Prezydium należy w szczególności:
1) opracowywanie projektów planów pracy Rady Nadzorczej i sprawozdań z jej działalności,
2) koordynowanie działalności Komisji Rady,
3) kontrola wykonywania uchwał Rady,
4) wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
4. Wszystkie ustalenia prezydium Rady Nadzorczej wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V. KOMISJE RADY NADZORCZEJ.

§ 49

1. Komisje Rady Nadzorczej składają się z osób powołanych przez Radę spośród jej członków.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
3. W posiedzeniach Komisji uczestniczą zaproszeni członkowie Zarządu oraz mogą uczestniczyć rzeczoznawcy i osoby zaproszone.
4. Komisje działają zgodnie z planem pracy uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Sprawozdania i wnioski komisje przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
6. Wnioski Komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
7. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.
8. Pracami Komisji kieruje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca.

§ 50

Jeżeli funkcje nadzorczo-kontrolne wymagają kompetentnych opinii, Rada Nadzorcza może zasięgnąć opinii: rzeczoznawców, Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 51

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. badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
   c. prowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. Uchwała winna być podjęta większością 2/3 głosów, przy obecności co najmniej 75 % składu rady,
4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
5) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowania jej przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
8) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów,
9) skreślony,
10) skreślony,
11) podejmowanie uchwał w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części,
12) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie § 20 ust. 6,
15) skreślony.

16) podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach ich gospodarki finansowej,
17) uchwalanie wysokości i zasad przyznawania wynagrodzeń członkom organów Spółdzielni podległych Radzie Nadzorczej,
18) ustalanie liczby mandatów w Radzie Nadzorczej dla każdego zespołu budynków zgodnie z **§** 37 ust. 2 statutu,
19) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa związane są z tą nieruchomością,
20) podejmowanie uchwał o poddaniu badaniu bilansu rocznego i wyboru biegłego rewidenta,
21) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
22) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do właściwego funkcjonowania Spółdzielni,
23) podejmowanie uchwał w innych sprawach związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni".

2. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swej działalności zawierające ocenę wyników działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

4. Sprawozdanie podpisują wszyscy członkowie Rady. Odmowę podpisania sprawozdania rocznego członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest uzasadnić na piśmie. Uzasadnienie powinno być dołączone do sprawozdania.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, stałych komisji Rady Nadzorczej w formie ryczałtu miesięcznego (bez względu na ilość posiedzeń) w wysokości:
1) przewodniczący Rady Nadzorczej 45% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu roku poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane,
2) przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej 40% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu roku poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane,
3) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu 30% minimalnego wynagrodzenia, jakie obowiązuje w miesiącu grudniu roku poprzedzającego rok, w którym będzie wypłacane.

6. W przypadku nieobecności nieusprawiedliwionej na posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 nie przysługuje.

ROZDZIAŁ VI. Z A R Z Ą D.

§ 52

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech członków, w tym prezesa. Prezes Zarządu musi posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości i minimum pięcioletni staż pracy na stanowisku kierowniczym w zarządzaniu nieruchomościami. Zastępcy prezesa muszą posiadać minimum średnie wykształcenie techniczne lub ekonomiczne i trzyletni staż pracy na stanowisku kierowniczym.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza przy obecności co najmniej 75 % członków Rady.
Odwołanie może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów i wymaga pisemnego merytorycznego uzasadnienia.

3. Decyzję o ilości członków Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza, na wniosek Prezesa Zarządu przy obecności co najmniej 75% członków Rady.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska, stosownie do postanowień Kodeksu Pracy:
1) na stanowisku; prezesa Zarządu - dyrektora spółdzielni,
2) na stanowisku; ***zastępców prezesa – zastępcy dyrektora***.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie wyboru, prawo rozwiązania umowy o pracę przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej wyników wszystkich przetargów.
4. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

§ 54

1. Zarząd podejmuje decyzje nie zastrzeżone w Prawie Spółdzielczym, ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych lub statucie innym organom, zwłaszcza w następujących sprawach:
1) przyjmowania w poczet członków Spółdzielni osób posiadających odrębną własność lokali, oraz najemców lokali o których mowa w art. 48 ust. 1 USM i ustanawiania praw do lokali i zamiany lokali mieszkalnych oraz garaży,
2) skreślony,
3) wynajmowania lokali przez Spółdzielnię,
4) skreślony,
5) nabywania, zbywania lub likwidacja środków trwałych,
6) umarzania należności Spółdzielni,
7) sporządzania projektów planów gospodarczych,
8) ustalania wysokości opłat za lokale, usługi, świadczenia, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
9) prowadzenia gospodarki w ramach uchwalonych planów, wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
10) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
11) sporządzania rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu,
12) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach uprawnień nadanych przez Walne Zgromadzenie,
13) udzielania pełnomocnictw do realizacji zadań będących w kompetencji Zarządu**,**
14) zwoływania Walnych Zgromadzeń,
15) uchwalania zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i regulaminu pracy,
16) powoływania komisji związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni,
17) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej lub samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
18) zgłaszanie do rejestru sądowego zmian i uzupełnień rejestrowych,
19) zatrudniania, awansowania i zwalniania pracowników na stanowiskach nie podlegających kompetencji Rady Nadzorczej,
20) zawierania umów na roboty i usługi budowlane, na dostawy mediów i usług komunalnych, umów najmu, dzierżawy i innych umów cywilno-prawnych,
21) odraczania terminów zapłaty lub rozłożenia na raty spłat należności – niezależnie od wysokości należności na okres spłaty nie przekraczający dwóch lat,
22) podejmowania decyzji o spisaniu należności w koszty operacyjne, jeżeli ta kwota nie przekracza 15-krotności najniższego wynagrodzenia,
23) podejmowania decyzji w sprawie wysokości opłat wynikających z poniesionych kosztów i planów gospodarczych (rzeczowo - finansowych) zatwierdzonych przez organy statutowe,
24) podejmowania decyzji w sprawach obniżania stawek opłat z tytułu użytkowania lub najmu lokali oraz udzielania bonifikat opłat,
25) przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków członków Spółdzielni,
26) opracowywania struktury organizacyjnej,
27) ustanawiania praw do lokali i przenoszenia własności lokali,

28) podejmowania uchwał także w innych sprawach w zakresie kompetencji.

2. Członkowie Zarządu mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej, Komisjach z głosem doradczym oraz udzielają Radzie potrzebnych wyjaśnień i przedkładają żądane materiały.

3. Członkowie Zarządu ponoszą odpowiedzialność za:
1) zarządzanie i kierowanie działalnością Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zakresu działania uprawnień i kompetencji,
2) racjonalne i oszczędne działanie w sferze finansowo - ekonomicznej,
3) prawidłową i skuteczną organizację wewnętrzną Spółdzielni oraz za prawidłowe stosunki międzyludzkie wśród pracowników Spółdzielni,
4) należyte gospodarowanie i zabezpieczenie powierzonego majątku Spółdzielni,
5) racjonalną, skuteczną i sprawną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

4. Do odpowiedzialności Członków Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego i Kodeksu Pracy.

5. Obowiązki Prezesa Zarządu w czasie jego nieobecności pełni Członek Zarządu lub pełnomocnik Zarządu wyznaczony przez Prezesa.

6. Szczegółowy zakres obowiązków Członków Zarządu określa regulamin.

7. Przekazywanie czynności przez ustępujący Zarząd lub Członka Zarządu nowemu Zarządowi lub Członkowi Zarządu następuje protokołem zdawczo - odbiorczym przy udziale wyznaczonego przedstawiciela Rady Nadzorczej.

8. Protokół zdawczo - odbiorczy podpisany przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazania obowiązków, otrzymują: przekazujący, przejmujący, a trzeci egzemplarz protokołu pozostaje w aktach Spółdzielni.

9. Zarząd Spółdzielni w celu sprawnego zarządzania majątkiem Spółdzielni, uprawniony jest do powoływania zespołów konsultacyjnych, w obrębie zespołów nieruchomości obejmujących całość nieruchomości w poszczególnych miastach.

10. Kompetencje zespołów konsultacyjnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa przynajmniej dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - /pełnomocnik w zakresie pełnomocnictwa/.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu pisemnie, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

5. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd w czynnościach przekraczających bieżące kierowanie jednostką gospodarczą wymaga zgody Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ VII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 56

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie uzasadnionej konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu.

2. Członkowie Rady i Zarządu 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 przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.3, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności, stawiając wniosek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o jego odwołanie. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.
5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu lub Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
7. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ona w stosunku do członków Rady lub Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

ROZDZIAŁ VIII. skreślony
ROZDZIAŁ IX. skreślony

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 70

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w pierwszej instancji rozpatruje ten organ Spółdzielni, w którego kompetencjach statutowych kwestia jest tematycznie ujęta.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie 14-stu dni od daty otrzymania decyzji lub uchwały.
   Organem nadrzędnym dla Zarządu jest Rada Nadzorcza, dla Rady Walne Zgromadzenie.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Jeśli odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2 orzeczenie organu pierwszej instancji staje się prawomocne i podlega wykonaniu chyba, że zostanie zaskarżone do sądu.
4. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie1-ego miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia z wyjątkiem wniosków dot. prawa odrębnej własności lokali.
5. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd powiadamia członka na piśmie w terminie 14-stu dni od daty podjęcia uchwały z wyjątkiem wniosków dot. prawa odrębnej własności lokali.
6. Skreślony.

§ 71

1. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach, o których mowa w § 70 ust. 4 Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
2. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 72

1. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 73

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania oraz skutkach jego nie zachowania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Jeżeli członek wniósł odwołanie a Rada Nadzorcza uzna, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, może podjąć nową uchwałę, w której uchyli kwestionowaną uchwałę.

§ 74

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
2. Członkowi przysługuje zaskarżenie uchwały organu samorządowego Spółdzielni do sądu.

§ 75

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Skreślony.

DZIAŁ V OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 75[1]

1. Administratorem Danych Osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa **„Górnik"** w Będzinie z siedzibą w Będzinie przy ul. Siemońskiej 9.
2. Dane osobowe zbierane i przetwarzane są przez Administratora w celach:
   1) realizacji przepisów prawa (między innymi Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali), Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
   2) przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba,
   3) przetwarzanie jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze,
   4) przetwarzanie jest niezbędne do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez administratora.
3. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci umożliwiającej identyfikację osób, których dotyczą, do 10-ciu lat po zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.
4. Władający lokalem ma prawo wglądu do swoich danych oraz ich poprawiania

CZĘŚĆ II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 76

1. W zasobach Spółdzielni lokale mogą być zajmowane na zasadzie:
   1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych,
   2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych,
   3) prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
   4) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży,
   5) skreślony.
2. W stosunku do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnie z ruchu ludności mogą być ustanawiane spółdzielcze lokatorskie, prawa do lokali w przypadkach określonych w ustawie, prawo odrębnej własności lub mogą być wynajmowane.
3. O rodzaju ustanowienia prawa do mieszkania odzyskanego decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru ich przeznaczenia zgodnego z dokumentacją techniczną i pozwoleniem na

budowę.

5. W lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania mieszkańcom, z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące lokale i naruszać przepisów Prawa Budowlanego i Rozporządzenia w sprawie właściwego użytkowania budynków mieszkalnych i zasad porządku domowego.
6. O zamiarze podjęcia takiej działalności użytkownik mieszkania winien powiadomić Spółdzielnię składając wniosek z odpowiednim wyprzedzeniem w celu uzyskania zgody Zarządu, warunków i rodzaju prowadzenia działalności. We wniosku należy określić rodzaj działalności i rozmiar prowadzonej działalności. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
7. Wykorzystanie lokali mieszkalnych na cele użytkowe może rodzić obowiązek uzyskania stosownej decyzji administracyjnej, architektoniczno-budowlanej na zmianę przeznaczenia lokalu i ponoszenia przez członka podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania, w przypadku gdy prowadzona przez niego działalność przysparza Spółdzielni dodatkowych wydatków.
8. Zasady użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady utrzymania porządku i poszanowania mienia określają postanowienia § 85 i następne statutu oraz regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
9. Przed wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu ustanowienie prawa do tego lokalu innemu członkowi jest nieważne.
10. Skreślony.
11. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu ponosi członek Spółdzielni.

DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 77

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka;
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu

finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 78

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.

§ 78[1]

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, 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 USM, 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.
3. 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.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16^1 USM 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.

6. 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 USM;
2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. 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.

8. 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 USM, 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 art. 4 ust. 1 USM, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. 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.

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

11. Przepisów ust.5 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.

12. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, 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 USM.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, 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 nieopróżnienia lokalu.

14. W przypadku, o którym mowa w ust. 13 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

15. 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. 12, 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.

16. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 78[2]

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 ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1USM, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.USM

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. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.).

4. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

§ 78[3]

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.USM

§ 78[4]

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 78[5]

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 2, 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 art. 10 USM, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o

których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 USM, 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. 2 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. 2 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 USM.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 USM.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2^1 i 2^2. USM

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 78^6

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 78^7

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 79

1. skreślony

2. Skreślony

3. Skreślony
4. Skreślony
5. Skreślony
6. Skreślony
7. Skreślony
8. Skreślony
9. Skreślony
10. W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego nabywcy przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i w stosunku, do którego kredyt był spłacany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom premii gwarancyjnej oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 5 poz. 32 z 96 roku z późniejszymi zmianami), przepisy tej ustawy stosuje się odpowiednio.

§ 80

1. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębnione na własność.
2. W domach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być przekształcone na odrębną własność lokalu.
3. Przekształcenie praw do lokali następuje na zasadach określonych ustawami.
4. Obsługa zadłużenia kredytowego związana z budową lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu i przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego lub podobnych.
5. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, nie uregulowanych w statucie, stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zalegają długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, któremu lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 81

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**.**
2. Skreślony,
3. Skreślony.
4. Skreślony.
5. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
7. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców wówczas mogą oni:
1) dokonać podziału spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa,

3) w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie sześciu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.

8. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.

9. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, nie uregulowanych w statucie, stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

10. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

11. Jeżeli osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zalegają długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, któremu lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

DZIAŁ III ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU.

§ 82

1. Odrębną własność uzyskuje się w wyniku zawarcia umowy w formie notarialnej.

2. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu stosownie do postanowień § 83 statutu.

3. Prawo odrębnej własności można również nabyć w wyniku przeniesienia własności lokali zgodnie z zapisami Działu IX niniejszego statutu.

4. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia.

5. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

6. W sprawach dotyczących odrębnej własności lokali nie unormowanych w statucie mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ IV. UMOWY O BUDOWĘ LOKALI.

§ 83

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności lokalu i prawa do domu jednorodzinnego w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności, jak również prawa odrębnej własności do domu jednorodzinnego, a ponadto powinna zawierać;

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lub pokrycia kosztów budowy,
2) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

6) określenie terminu i sposobu wniesienia środków finansowych tytułem pokrycia kosztów budowy lokalu, bądź harmonogramu wnoszenia wpłat,
7) zobowiązania członka do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal,
8) określenie terminu rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego,
9) określenie trybu i zasad rozwiązania umowy oraz wzajemnych rozliczeń,
10) wyszczególnienie osób, które mają zamieszkać w lokalu,
11) określenie skutków rozwiązania umowy,
12) określenie zasad rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.

3. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych etapów inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest uwzględnić w szczególności:
1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni użytkowej, całkowitej),
3) zasady rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób czy standard wykończenia i wyposażenia),
5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

DZIAŁ V. ZAMIANY

§ 84

1. Członkowie Spółdzielni i najemcy mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.

2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali.

2[1]. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w formie:
1) zamiany cywilnej
2) zamiany spółdzielczej.

2[2]. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub miedzy członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu oraz tego podmiotu.

2[3]. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

5. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów lub kaucji zgodnie z § 113 - 121.

6. Koszty zamiany i określenie ceny rynkowej ponoszą dokonujący zmiany.

7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań udostępniając ją osobom zainteresowanym.

DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI.

§ 85

1. Posiadany przez członka, osobę nie będącą członkiem oraz najemcę lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Zarząd może nie wyrazić zgody na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu w przypadku naruszenia praw osób trzecich.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego o statusie własnościowego prawa lub stanowiącego odrębną własność, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązani są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności w terminie 7 dni od daty wynajęcia lub oddania w używanie lokalu.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana 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 lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
7. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
8. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
   1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
   2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
9. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może zażądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 86

1. Kto z mocy ustawy lub umowy jest zobowiązany do nadzoru nad osobą, której z powodu wieku lub stanu zdrowia psychicznego lub cielesnego winy poczytać nie może, ten zobowiązany jest do naprawienia szkody wyrządzonej przez tę osobę.
2. Szczegółowe zasady użytkowania lokali i zachowania porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIE I CZŁONKÓW.

§ 87

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
   1) pionów wewnętrznej instalacji wodociągowej do zaworu odcinającego dopływ wody do mieszkania wraz z wodomierzem,

2) pionów wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej,
3) wewnętrznej instalacji gazowej bez odbiorników gazu,
4) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami montowanymi przez Spółdzielnię,
5) pionów wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej do zaworu odcinającego dopływ wody do mieszkania wraz z wodomierzem,
6) anteny zbiorczej do pierwszego gniazdka w lokalu,
7) wewnętrznej instalacji elektrycznej do zabezpieczenia przed licznikowego.

2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres określony w ust.1 o ile zostaną zapewnione na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

3. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i inne osoby posiadające tytuły prawne do lokali nie będące członkami, a zajmujące te lokale i innych użytkowników, a w szczególności:
1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
2) naprawy lub wymianę instalacji wodociągowej i ciepłej wody użytkowej od zaworu odcinającego,
3) naprawy i wymianę okien oraz drzwi,
4) naprawy lub wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
5) odnowienie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
6) malowanie drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.

3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

DZIAŁ. VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 89

1. Członkowie spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną jeśli Spółdzielnia taką prowadzi. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.

3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną jeśli Spółdzielnia taką prowadzi. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.

4. Skreślony.

5. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową, inwestycyjną i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności

6. Koszty wymienione w ust. 2, a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im

infrastrukturą, są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów Spółdzielni.

7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 7 Statutu.

8. Spółdzielnia pobiera opłaty z tytułu czynności związanych z:
1) zamianą mieszkań, sporządzeniem kopii dokumentu dotyczącego indywidualnych spraw członkowskich, wydaniem kolejnego odpisu statutu, lub regulaminu wydanego na jego podstawie, oraz wydaniem innych zaświadczeń dla członków Spółdzielni w wysokości 1% minimalnego wynagrodzenia określonego w **§** 14,
2) powyższe opłaty w stosunku do innych osób wynoszą 3% w/w wynagrodzenia,
3) za uzgodnienia budowlane i podobne 6% w/w wynagrodzenia,
4) za sporządzenie i wydanie kopii dokumentów, o których mowa w art. 8^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pobiera się opłaty w wysokości 0,1% minimalnego wynagrodzenia określonego w par.14 statutu za stronę dokumentu.

9. Środki finansowe pochodzące z opłat, o których mowa w ust. 8 stanowią przychód z pozostałej działalności Spółdzielni.

10. Rada Nadzorcza może ustalić tytuły pobierania innych opłat i ich wysokość za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

11. Opłaty niezależne od Spółdzielni, takie jak opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, opłaty za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości, ubezpieczenia nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 7 - 8 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

12. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, a zajmujące lokale w zasobach Spółdzielni uczestniczą w wydatkach i uiszczają opłaty zgodnie z postanowieniami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

13. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

14. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie kosztów działalności zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

15. Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni płacą czynsz najmu określony w umowie najmu przez Zarząd Spółdzielni.

16. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać na wolnym rynku.

17. O zmianie wysokości opłat dotyczących eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ich lokal, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby zajmujące lokal na piśmie w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

18. O zmianie wysokości opłat i rozliczeniach Spółdzielnia zawiadamia osoby, których opłaty dotyczą poprzez:
1) dostarczenie (włożenie) pisemnych zawiadomień do euroskrzynek na klatkach schodowych bez konieczności uzyskania potwierdzenia od osób korzystających z tych skrzynek,
2) wywieszenie w gablotkach w każdej klatce informacji o terminie zmian opłat oraz informacji, że indywidualne zawiadomienia o tym fakcie znajdują się w skrzynkach pocztowych.
3) Dopuszcza się również przesyłanie informacji drogą e-mail-ową, w takim przypadku osoba zainteresowana otrzymywaniem informacji w taki sposób powinna w Spółdzielni złożyć w formie pisemnej oświadczenie podając jednocześnie adres e-mail-owy

§ 90

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek. zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z

zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 91

1. Opłaty, o których mowa w § 89 i 90 członek uiszcza, co miesiąc do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności, o których mowa w § 89 i 90 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe**.** Odsetki za opóźnienie nalicza się od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności.
3. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od naliczenia lub umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
4. Osoby zajmujące lokal nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 92

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie) chyba, że osoba zwalniająca i obejmująca (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli osoba nowo obejmująca zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal jest obowiązany to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Zabrania się zabudowy w sposób stały dostępu do pionów instalacji sanitarnej, zimnej i ciepłej wody, instalacji co, gazowej w mieszkaniach i pomieszczeniu piwnicznym.
8. W przypadku nie dostosowania się do zapisów ust. 7, koszty związane z usunięciem zabudowy w celu wykonania remontu lub wymiany wymienionych instalacji ponosi użytkownik mieszkania.
9. W przypadku awarii instalacji, o których mowa wyżej, mieszkaniec lub użytkownik ma obowiązek umożliwić służbom Spółdzielni dostęp do przewodów i instalacji, w celu usunięcia awarii.
10. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia w dodatkowym wyposażeniu i wykończeniu lokalu, wynikłe wskutek awarii lub konieczności jej usunięcia przy zachowaniu należytej staranności, w trakcie prowadzenia prac przy usuwaniu awarii.

DZIAŁ IX. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI I USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI.

§ 93.

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:
   1) uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności prawem o charakterze jednolitym, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi więcej niż jeden budynek po uregulowaniu stanu prawnego względem wszystkich budynków,
   2) oznaczenia lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość poprzez podjęcie ostatecznych uchwał, o

których mowa w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez Zarząd Spółdzielni.

2. Wniosek o realizację roszczenia z niniejszego działu winien być złożony w formie pisemnej do Spółdzielni i powinien zawierać:
1) imię, nazwisko, imiona rodziców wnioskodawcy, adres stałego zameldowania, adres do korespondencji, numer identyfikacji podatkowej (NIP), PESEL oraz rodzaj, serię i numer dokumentu tożsamości.
   Jeżeli wniosek składany jest przez małżonków, winien zawierać dane obojga małżonków określone wyżej.
2) jeżeli wniosek składa osoba prawna winien on zawierać dokładne określenie nazwy osoby prawnej, jej siedzibę, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
3) określenie prawa do lokalu podlegającego przewłaszczeniu oraz jego położenie,
4) podpis wnioskodawcy:
   a. jeżeli wnioskodawcą jest osoba nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy upoważniony w myśl Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego, do reprezentacji takiej osoby przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem tej osoby.
   W powyższych przypadkach do wniosku załączyć należy prawomocne postanowienia sądu, zezwalające na dokonanie takiej czynności odnośnie majątku osoby, o której mowa wyżej,
   b. za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentowania.

3. Wniosek rozpatruje Zarząd Spółdzielni nie później niż w terminie 3-ch miesięcy od daty złożenia, zawiadamiając uprawnionego lub uprawnionych o sposobie rozpatrzenia.

4. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej w terminie 14-stu dni od daty podjęcia decyzji.
W zawiadomieniu o uznaniu roszczenia za uzasadnione wskazuje się rozmiar oraz zakres ciężarów, jakie winni ponieść ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem, o których mowa w ust. 2, a także sposób i termin realizacji.

5. W przypadku odmowy uznania roszczenia zawiadomienie powinno zawierać zwięzłe określenie przyczyny jego nieuwzględnienia. Do postępowania odwoławczego w przedmiocie odmowy uznania roszczenia stosuje się odpowiednio postanowienia **§** 70 – 75 statutu o postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym**.**

6. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrz-spółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu, rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.

7. Przeniesienie własności dokonuje się aktem notarialnym.

8. Spółdzielnia zawiadamia osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu o czasie i miejscu zawarcia stosownego aktu notarialnego, po stwierdzeniu wypełnienia obowiązków, których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.

9. Jeżeli w związku z realizacją roszczenia powstanie obowiązek zabezpieczenia należności Spółdzielni, spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię lub z innych tytułów, osoba taka winna być zawiadomiona w trybie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu o obowiązku zabezpieczenia wpisem do hipoteki na nabytym przez niego lokalu na wniosek i koszt tej osoby.

ROZDZIAŁ I. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 94

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 wszelkich długów związanych z lokalem,
2) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 77 statutu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego

Spółdzielni wraz z odsetkami,

3) wpłaty z tytułu uzupełnienia wkładu przypadającego na jego lokal w wysokości określonej w obowiązujących przepisach,
4) spłaty przypadających, na jego lokal kosztów remontu, które nie zostały pokryte we wpłatach na fundusz remontowy budynku w rozumieniu art. 6^1 ust 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień statutu,
5) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w **§** 89 - 92 niniejszego statutu oraz w art. 4 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
6) wpłaty kwoty odpowiadającej wartości rynkowej gruntu, przypadającej na dany lokal jeśli należność ta nie została uiszczona przy ustanawianiu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,

2. skreślony,
3. skreślony,
4. skreślony,
5. skreślony,
6. skreślony,
7. Koszty przygotowania dokumentów niezbędnych do przeniesienia praw do zajmowanego lokalu, wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy notarialnej, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu ponosi wnioskodawca.

ROZDZIAŁ II. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 95

1. Na pisemne żądanie członka, osoby nie będącej członkiem którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nimi umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego:

1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
3) skreślony,
4) spłaty przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek, zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
5) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w **§** 89 – 92 oraz w art. 4 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
6) wpłaty wartości rynkowej gruntu przypadającej na jego lokal, jeśli tego nie dokonał przy ustanawianiu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 3 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami ust. 2.
5. Skreślony.
6. Skreślony.
7. Skreślony

ROZDZIAŁ III. ZASADY USTANOWIENIA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH, KTÓRE BYŁY MIESZKANIAMI ZAKŁADOWYMI PRZEDSIĘBIORSTW PAŃSTWOWYCH, PAŃSTWOWYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH, PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH NABYTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ PRZED 24.04.2001R.

§ 96 Skreślony

ROZDZIAŁ IV. Skreślony

ROZDZIAŁ V. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI W BUDYNKACH, KTÓRE BYŁY MIESZKANIAMI ZAKŁADOWYMI PRZEDSIĘBIORSTW PAŃSTWOWYCH, PAŃSTWOWYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH, PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH NABYTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ PRZED 24.04.2001 ROK ORAZ ZASADY ZBYWANIA TAKICH LOKALI.

§ 98

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który w dniu przejęcia budynku przez Spółdzielnię był jego najemcą, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
2) skreślony
2[1]) skreślony
3) skreślony,
4) skreślony,
5) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu oraz art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6) wpłaty wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczysto-księgowym i kosztów wynagrodzenia notariusz związanych z zawarciem umowy nabycia budynku-jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.

2. Opłaty, które Spółdzielnia poniosła w trakcie przejęcia budynków stanowią dług przypisany do tych budynków (lokali).

3. Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnie, najemca zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie dwóch miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

4. Skreślony

5. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, operatu szacunkowego obciążają najemcę lokalu, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Na wniosek najemcy lokalu mieszkalnego, który w dniu przejęcia lokalu przez spółdzielnie nie był jego najemcą ani osobą bliską, Spółdzielnia może z tym najemcą zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
2) wpłaty wartości rynkowej lokalu określonej na podstawie wyceny rzeczoznawcy,
3) pokrycia kosztów wyceny rzeczoznawcy i kosztów zawarcia umowy notarialnej oraz wpisu do księgi wieczystej.

ROZDZIAŁ VI. ZASADY ORGANIZOWANIA PRZETARGU NA PIERWSZEŃSTWO USTANOWIENIA PRAWA DO LOKALU

§ 98[1]

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane, lub oddawane do używania na podstawie innego tytułu prawnego w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust 2.

2. W drodze bez przetargowej lokale określone w ust. 1 można oddawać do używania osobom, które posiadały tytuł do tego lokalu i mają do niego roszczenie.

3. Uchwałę w sprawie przeznaczenia lokali do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.

5. Przetarg ma na celu wyłonienie osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

6. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać co najmniej nazwę i adres Spółdzielni, opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, cenę wywoławczą, informację o warunkach jakie muszą spełniać stawiający do przetargu oraz miejsce i termin przeprowadzenia przetargu oraz informacje o możliwości unieważnienia przetargu bez podania przyczyny, albo wycofania konkretnego lokalu z przetargu.

7. Dla lokali określonych w ust. 1, w stosunku do których Spółdzielnia zamierza podpisać umowę o ustanowienie prawa do lokalu stosuje się niżej wymienione przepisy:

1) skreślony
2) skreślony
3) cenę wywoławczą będącą wysokością wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dla tego lokalu,
4) w przypadku braku ofert w pierwszym przetargu Zarząd Spółdzielni, organizuje i przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu o 10 - 20% jej wartości,
5) dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze rokowań,
6) przetarg przeprowadza się w formie;
   b. przetargu ustnego nieograniczonego,
   c. przetargu ustnego ograniczonego,
7) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny,
8) przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób. Ograniczenie to polega na tym, iż członkom Spółdzielni oraz członkom ich rodzin, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych przysługuje prawo złożenia oświadczenia o skorzystaniu z pierwszeństwa w nabyciu prawa do lokalu za wylicytowaną cenę.
9) o zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

8. Osoby przystępujące do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego określa Zarząd Spółdzielni. Wadium wygrywającego zaliczone jest na poczet wkładu i nie podlega zwrotowi.

9. Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym.

10. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję, zakres działania obejmuje: odczytanie warunków przetargowych, sporządzenie imiennej listy, sprawdzenie w przypadku przetargu ograniczonego czy jego uczestnik jest członkiem Spółdzielni lub członkiem jego rodziny, potwierdzenie zgodności wniesienia wadium, dopuszczenie do uczestnictwa w przetargu jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki oraz przeprowadzenie przetargu.

11. W przypadku zgłoszenia się jednego zainteresowanego nabyciem prawa do lokalu, nabywa on prawo do lokalu po dokonaniu jednego postąpienia, natomiast gdy jest więcej chętnych przeprowadza się licytację.

12. Osoba która wylicytowała największą kwotę, wygrywa przetarg i staje się członkiem spółdzielni po spełnieniu wymagań określonych w § 5 statutu i zawiera umowę o ustanowienie prawa do lokalu.

13. Wygrywający przetarg jest zobowiązany:

1) wnieść całość wylicytowanej kwoty w przetargu,
2) złożyć dokumenty, o których mowa w § 4 art. 15 lub § 5 ust. 1 Statutu
3) Skreślony,
4) pokryć koszty organizacji i przeprowadzenia przetargu,
5) złożyć oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i przyjęciu go w stanie technicznym w jakim był w dniu przetargu.

14. Szczegółowe uregulowania dotyczące organizacji i prowadzenia przetargu precyzuje regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ X. NAJEM LOKALI.

§ 99

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. Najemca może być wybierany w drodze przetargu.
3. Regulamin przetargu zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację powyższego za zgodą Rady Nadzorczej.
5. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą wynajmu pomieszczeń gospodarczych oraz pomieszczeń wspólnego użytku.

§ 100

1. W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni w trybie przetargu.
2. W przypadku braku chętnych do uczestnictwa w przetargu, o którym mowa ust.1 lub zgłoszenia się tylko jednej osoby zainteresowanej wynajęciem lokalu, Zarząd może podjąć decyzję o rezygnacji z przeprowadzenia następnych przetargów określając jednocześnie wysokość czynszu za lokal, którego nie można było wynająć w oparciu o postępowanie przetargowe. O podjęciu decyzji, o której mowa w niniejszym ust. Zarząd zobowiązany jest poinformować Radę Nadzorczą.

§ 101

1. Prawa i obowiązki najemców, opłaty za używanie lokalu, inne opłaty, termin najmu, przedmiot najmu oraz inne istotne postanowienia określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 102

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu zajmowania lokalu i zawartej umowy. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.
2. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego osobom, które utraciły członkostwo w Spółdzielni wysokość kaucji określa się w wysokości wyniesionego wkładu mieszkaniowego
3. Na poczet kaucji zalicza się posiadany przez najemcę u wynajmującego wkład mieszkaniowy.
4. Kaucja podlega waloryzacji na takich samych zasadach, jakim podlegają wkłady mieszkaniowe.
5. Zwrot kaucji następuje po dokonaniu wpłaty przez następcę prawnego obejmującego lokal.
6. Z kaucji potrąca się zaległości i zobowiązania najemcy w stosunku do wynajmującego.

§ 103

1. Skreślony.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem i umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 104

Postanowienia zawarte w § 99 - 103 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności statutowej lub gospodarczej.

DZIAŁ XI. WKŁADY.

§ 105

1. Koszty inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
1) wstępne w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysów,
2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię w terminie do 6-ć miesięcy po zakończeniu zadania inwestycyjnego.

2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustalone prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o obudowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

3. Kosztami budowy są wszystkie rzeczywiste koszty inwestycji objęte jednym rozliczeniem ostatecznym, włącznie z dotacjami i umorzeniami do kosztów budowy mieszkań lokatorskich, jak również koszty zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poza kosztami sfinansowanymi ostatecznie i bezzwrotnie przez inne niż Spółdzielnia osoby .

4. Skreślony.

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

ROZDZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE.

§ 106

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota, którą członek zobowiązany jest wnieść, na rzecz którego jest ustanawiane spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego odpowiadająca:
1) kosztom budowy przypadającym na ten lokal, zrealizowany w wyniku inwestycji, wynikający z ostatecznego rozliczenia tej inwestycji, pomniejszony o pomoc ze środków publicznych lub innych środków w stosunku, do których istnieje zobowiązanie ich zwrotu w przypadku ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
2) takiej samej części wartości rynkowej lokalu jaką część stanowi wkład mieszkaniowy w stosunku do kosztów budowy, obliczony w dacie ostatecznego rozliczenia inwestycji o której mowa w pkt.1.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się wartością rynkową lokalu wynikającą z obowiązujących regulacji prawnych.

3. Skreślony.

§ 107

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w **§** 106 statutu.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Przepisy w zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w § 78 ust. 2 Statutu 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.

3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład

mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

4. W przypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest zobowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.
5. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z równowartości, o której mowa w ust. 1 potrąca się zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.
6. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu i objęciem lokalu mieszkalnego, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II. WKŁADY BUDOWLANE .

§ 108

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość każdorazowo określa Zarząd, kierując się wartością rynkową lokalu, określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Skreślony.
4. Wkład budowlany członek wnosi zgodnie z postanowieniami § 105 Statutu.

§ 109

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wysokości wniesionego wkładu budowlanego przez członka obejmującego dany lokal. Z równowartości potrąca się nie wniesioną część wkładu i kredytu wraz z odsetkami.

§ 110

Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz kwoty określonej przez kredytodawcę.

§ 111

1. Wkład względnie zaliczkę członek jest zobowiązany wnieść przed ustanowieniem prawa i przed objęciem lokalu w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
2. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego pozostała część wkładu staje się natychmiast wymagalna, chyba, że nabywca przejmie dług za zgodą banku i Spółdzielni.

§ 112

Z równowartości wkładu budowlanego ustalonego zgodnie z § 108 Statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

DZIAŁ XII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA .

ROZDZIAŁ I. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 113

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą utraty członkostwa w Spółdzielni, z chwilą ustania małżeństwa, wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa oraz z chwilą śmierci, jednego z małżonków zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami ustawy osobie uprawnionej wniesiony wkład w wysokości określonej według obowiązujących przepisów.
3. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

§ 114

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członków, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie **3** miesięcy od

wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni.
Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

2. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu, z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z późniejszymi zmianami, lub podobną.

ROZDZIAŁ II. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 115

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa w wyniku egzekucji lub przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

§ 116

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców przepis art. 17^9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

§ 117

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa następuje w trybie § 114 Statutu.

ROZDZIAŁ III. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.

§ 118

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w § 115 Statutu dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**.**

ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 119

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału w wartości nominalnej i wkładu określonego według wartości rynkowej lokalu,
2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału w wartości nominalnej i wkładu budowlanego określonego według wartości rynkowej lokalu.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot zwaloryzowanego według wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego albo jego części wniesionej na poczet tego wkładu.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany zwaloryzowanych według wartości rynkowej lokalu.
4. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot zwaloryzowanego według wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lub jego części, o ile nie przeszło to prawo do wkładu lub jego część wraz z ekspektatywą na inną osobę.
5. Postanowienia ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 120

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
2) z tytułu wkładu budowlanego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 121

1. Wypłata kwot należnych członkowi, spadkobiercom byłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

1) 1/ z tytułu udziałów w terminie trzydziestu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,

1[1]) udziały mogą być wypłacone w terminie krótszym niż termin wskazany w pkt.1 w przypadku

a. braku przesłanek powstania straty w roku w którym członek przestał być członkiem Spółdzielni,

b. braku zaległości byłego członka,

c. rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego lub zaliczki wniesionej na poczet tych wkładów.

2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – po opróżnieniu lokalu nie później niż w ciągu **3** miesięcy od dnia znalezienia nabywcy lub najemcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu **3** miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,

3) z tytułu wkładu budowlanego – po opróżnieniu lokalu, nie później niż w ciągu **3** miesięcy od dnia znalezienia nabywcy lub najemcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu **3** miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,

4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu **3** miesięcy od dnia ustania członkostwa.

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

3. Roszczenie o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów ulega przedawnieniu z upływem 3-ch lat.

DZIAŁ XIII. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

ROZDZIAŁ I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI.

§ 122

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

2. Spółdzielnia prowadzi działalność statutową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4, ust. 1-2 i 4 usm,

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm,

3) ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 123

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusz udziałowy,
2) fundusz zasobowy,
3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
4) fundusz wkładów budowlanych,
5) fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
7) fundusz remontowy,

8) fundusze celowe,
9) fundusz świadczeń socjalnych.

2. Fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowe zasady prowadzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem regulaminu gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.

ROZDZIAŁ II. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 124

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość, sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.

4. Badanie bilansu dokonuje Rada Nadzorcza lub biegły rewident wyznaczony przez Radę Nadzorczą. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

5. W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy.

§ 125

1. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody z eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

2. Nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

3. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje się każdorazowo na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia przeznaczając na:
1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
2) zwiększenie funduszu zasobowego,
3) zwiększenie funduszu remontowego,
4) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia z funduszy w n/w kolejności**:**
1) fundusz zasobowy,
2) fundusz udziałowy,
3) fundusz remontowy,
4) skreślony,
5) skreślony,

5. Roszczenie byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości według zasad obowiązujących w tym zakresie.

6. Udziały byłych członków w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni liczone są proporcjonalnie do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusz Spółdzielni.

7. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykłada się w lokalu spółdzielni co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenie, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek może zapoznać się z nim i dokonać odpisu.

8. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK" W BĘDZINIE. Wrzesień 2018

ROZDZIAŁ III. LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

§ 126

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. W przypadku prowadzenia inwestycji związanych z budową lokali mieszkalnych Spółdzielnia zobowiązana jest poddać się lustracji corocznie.
3. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień.
4. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 ogółu członków Spółdzielni.
5. Protokół sporządzony z czynności lustracyjnych, lustrator składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

CZĘŚĆ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 127

Dotychczasowe przydziały zachowują moc prawną jako swoistego rodzaju umowa.

§ 128

W sprawach nie unormowanych statutem mają zastosowanie przepisy prawa bezwzględnie obowiązujące, a w szczególności:

1) ustawa prawo spółdzielcze,
2) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
3) kodeks cywilny,
4) regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd.

§ 129

Statut niniejszy wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmian do statutu, z tym dniem traci moc **statut** dotychczasowy.

Tekst jednolity sporządzony na podstawie:

-Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11.05.2016roku Numer 14/2016

-Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 05.09.2018roku Numer 2/2018

Z-CA PREZESA DS. FINANSOWYCH GŁÓWNY KSIĘGOWY

PREZES ZARZĄDU DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

mgr Małgorzata Bernaś ..... Tadeusz Dumin

/Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK" w Będzinie/