

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JAS-MOS”

W JASTRZĘBIU-ZDROJU



STATUT

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
ROZDZIAŁ II – CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
1. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW	3
2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	6
3. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
ROZDZIAŁ III – ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH	10
1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	10
2. SPRZEDAŻ LOKALU W TRYBIE PRZETARGU	10
3. ZAMIANA LOKALI	11
4. WYNAJMOWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU ORAZ DZIERŻAWA	11
ROZDZIAŁ IV – TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	12
1. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU – PRZEPISY WSPÓLNE	12
2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
A. POWSTANIE PRAWA	14
B. WYGAŚNIĘCIE PRAWA	14
C. WKŁAD MIESZKANIOWY	15
D. PIERWSZEŃSTWO W NABYCIU SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	15
E. ROZLICZENIA WKŁADU MIESZKANIOWEGO Z TYTUŁU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	17
3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	17
4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	18
ROZDZIAŁ V – OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	20
ROZDZIAŁ VI – ORGANY SPÓŁDZIELNI	21
1. WALNE ZGROMADZENIE	22
2. RADA NADZORCZA	28
3. ZARZĄD	32
ROZDZIAŁ VII - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	33

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” działa na podstawie przepisów:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 845),
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 ze zm.),
 - 3) innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jastrzębie-Zdrój.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji.

§ 3

Ilekcroć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „**Spółdzielnia**” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „JAS-MOS”;
- 2) „**statucie**” – rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”;
- 3) „**Zarządzie**” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”;
- 4) „**Radzie**” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”;
- 5) „**członku**” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”;
- 6) „**ustawie**” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 845);
- 7) „**lokalu**” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu;
- 8) „**lokalu o innym przeznaczeniu**” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 9) „**spółdzielczych prawach do lokali**” - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 10) „**wartości rynkowej lokalu**” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.);
- 11) „**osobie bliskiej**” – rozumie się przez to zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) „**użytkownika lokalu**” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu,
- 13) „**części wspólnej nieruchomości**” – rozumie się przez to grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie na potrzeby użytkowników poszczególnych lokali,

- 14) „usługach dodatkowych” - rozumie się przez to dodatkowe usługi świadczone przez Spółdzielnię na rzecz lokatorów odpowiednio w klatce schodowej, budynku lub nieruchomości, takie jak przykładowo: sprzątanie klatki schodowej powyżej parteru z wyłączeniem przejść do wind w budynkach wysokich typu NRD, monitoring wewnętrzny, poparte w ankiecie przez co najmniej 55% lokatorów odpowiednio klatki, budynku, nieruchomości.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z),
 - 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
 - 6) wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z),
 - 7) wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z),
 - 8) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z).

§ 5

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków Spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
- 4) wynajmuje nieruchomości, o których mowa w punkcie 3) lub ich części składowe,
- 5) świadczy dodatkowe usługi na rzecz lokatorów, o których mowa w § 3 pkt 14).

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

1. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6

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

- d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Warunkiem uzyskania członkostwa spółdzielni przez właściciela lokalu jest złożenie deklaracji.
 6. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna jeżeli przysługuje jej prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.
 7. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia. Najemcy lokalu, o którym mowa w zd. 1 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Warunkiem uzyskania członkostwa spółdzielni przez najemcę lokalu jest złożenie deklaracji.

§ 7

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego

terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6) poniżej,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Odrębny właściciel lokalu oraz najemca lokalu, o którym mowa w **§ 6 ust. 7** statutu ubiegający się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację członkowską w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W imieniu osoby fizycznej niemającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
4. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, imiona rodziców, numer PESEL lub NIP, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę (firmę) i siedzibę, NIP oraz w załączeniu wyciąg z właściwego organu rejestracyjnego, a także dane dotyczące wkładów, jak również - stosownie do okoliczności - stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega.

§ 9

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu 1 miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.

§ 10

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji składanej przez właściciela lokalu lub najemcę lokalu powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), numery członkowskie, imię i nazwisko oraz adres osoby upoważnionej do odbioru po śmierci członka wniesionych przez niego udziałów oraz ewentualnie adres do korespondencji podany przez członka, rejestr członków zawiera aktualizowany okresowo elektroniczny wykaz zaległości z tytułu opłat za używanie lokali. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
2. Każdemu członkowi Spółdzielnia nadaje numer członkowski. Raz nadany numer członkowski nie może ulec zmianie i może być przypisany tylko raz i tylko do jednej osoby. Numery członkowskie nie mogą się powtarzać nawet w przypadku ustania członkostwa (niepowtarzalność numeru członkowskiego).
3. Ponadto Zarząd Spółdzielni prowadzi:
 - 1) rejestr wystąpień, i skreśleń,
 - 2) rejestr wykluczeń, wykreśleń, które nastąpiły do dnia 9.09.2017 roku,

- 3) rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste wraz z adnotacją o ustanowionych hipotekach,
- 4) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5) rejestr umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
- 6) rejestr umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
- 7) rejestr umów najmu lokali mieszkalnych,
- 8) rejestr umów najmu lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) inne rejestry - w miarę potrzeby.

§ 12

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Udziały nie podlegają waloryzacji, nie są oprocentowane, nie nalicza się też od nich odsetek.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Wypłata należności następuje na wniosek byłego członka w terminie miesiąca od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego, o którym mowa w **ust. 2**; od należności tej nie nalicza się odsetek.
4. Zwrot wpłat dokonanych na udział nie może nastąpić, gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

2. Prawa i obowiązki członków

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 4) zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 5) nieodpłatnego otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów utworzonych na podstawie statutu,
 - 6) odpłatnego otrzymania, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; zasady odpłatności zatwierdza Rada Nadzorcza w regulaminie,
 - 7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 8) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,

- 9) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części,
 - 10) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 11) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt 2 ustawy.
3. 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane osobowe podlegające ochronie na podstawie obowiązujących przepisów prawa, lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j.: Dz.U. z 2018 r., poz. 419, z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię oraz pokrywać koszty wezwań i upomnień,
- 4) w przypadku odrębnego właściciela lokalu, lub najemcy lokalu, który złożył stosowną deklarację członkowską zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.

3. Ustanie członkostwa

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,
 - 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej o czym stanowi art. 24¹ ust. 1 ustawy,
 - 8) wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni w przypadku odrębnych właścicieli lokali,
 - 9) wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni w przypadku najemców lokali mieszkalnych, którzy uzyskali członkostwo po 9.09.2017 roku.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 16

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
3. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa ze Spółdzielni może nastąpić najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następnymi Kodeksu cywilnego).

§ 17

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy **ust. 1 i 2** stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.

4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 19

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ spółdzielni uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.
2. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca. Wniosek rozpatrywany w I instancji przez Radę Nadzorczą powinien być rozpatrzony w terminie do 3 miesięcy.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku, do którego rozpatrzenia właściwy jest Zarząd, w tym terminie nie będzie możliwe termin rozpatrzenia wniosku nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 20

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 21 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki.

§ 21

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 20 statutu.
2. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 22

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd zgodnie z § 51 ust.1 Statutu, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, nie później jednak niż w terminie 12 miesięcy.

§ 23

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia

zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne

§ 24

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) zbywać na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

2. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu

§ 25

1. Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i zbycie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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. 16¹ ustawy;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
5. W przypadku, o którym mowa w **ust. 4**, 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.
6. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 7. 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. 4**, 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.
 8. 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.
 9. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i zbycie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę.

3. Zamiana lokali

§ 26

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu na inny lokal o tym samym statusie prawnym.
2. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby osoba zajmująca lokal Spółdzielni na zasadzie najmu dokonała zamiany z najemcą innego lokalu mieszkalnego. W takiej sytuacji Spółdzielnia zawrze z nowym najemcą stosowną umowę najmu bez zachowania przez tego najemcę uprawnień, o których mowa w art. 48 ustawy.
3. Zamiana mieszkań zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy najmu wymaga zgody Spółdzielni.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawa

§ 27

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w **ust. 1** członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu wolne w sensie prawnym, a także dzierżawić majątek Spółdzielni, w tym grunty będące w posiadaniu Spółdzielni.

4. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawy są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą lub dzierżawcą. Umowa ta wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze prawo do lokalu – przepisy wspólne

§ 28

1. Z zastrzeżeniem postanowień **ust. 5**, lokal oddany członkowi do używania na podstawie przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób określony w przydziale lub umowie.
2. Na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią członek może wykonywać w tym lokalu działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie lokale oraz naruszać porządku domowego, przepisów budowlanych, przeciwpożarowych i sanitarnych.
3. Za zgodą Spółdzielni, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób wzajemnych rozliczeń członek może wprowadzić w lokalu ulepszenia (dodatkowe wykończenie i wyposażenie lokalu). W przypadku rozliczeń takiego dodatkowego wyposażenia jego wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba wynajmująca lub oddająca w bezpłatne używanie obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. W stosunku do osób, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie całość lub część lokalu bez wymaganej zgody Spółdzielni z jednoczesną zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia będą dochodzone roszczenia wynikające z ogólnych przepisów prawa.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 29

1. Użytkownik lokalu ponosi pełne koszty naprawy, konserwacji i wymiany w lokalu:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i okładzin ściennych,
 - 2) balkonów, tarasów i loggii – prócz elementów konstrukcji,
 - 3) okien i drzwi,
 - 4) wbudowanych mebli,
 - 5) pieców kuchennych (gazowych i elektrycznych), grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych

- urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich przeglądami,
- 6) przewodów, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej aż do zabezpieczeń obwodów lokalowych,
 - 7) instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym, łącznie z ich systematycznymi przeglądami,
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności (nie dotyczy to przewodów odpływowych prowadzonych w stropach),
 - 9) podzielników kosztów ciepła, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - 10) wodomierzy, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni,
 - 11) instalacji wodnej aż do zaworu odcinającego instalację w lokalu,
 - 12) instalacji domofonowej,
 - 13) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Poza naprawami, o których mowa w **ust. 1**, użytkownik lokalu jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność użytkownika lokalu i pełnoletnich osób stale z nimi zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
 3. Użytkownik lokalu ponosi koszty konserwacji i remontów części wspólnych nieruchomości.
 4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
 5. 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.
 6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 7. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, może ona żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 30

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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i egzekucji.
5. 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**.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

B. Wygaśnięcie prawa

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w **§ 50**, 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 **§ 50**, 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 uiszczy 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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z

innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest nieważna.

6. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub posiadali umowę najmu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
7. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w **ust. 1**, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
8. Przepis **ust. 1** stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

C. Wkład mieszkaniowy

§ 32

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego równa jest różnicy między kosztem budowy lokalu 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, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej według zasad opisanych w **ust.1**.

D. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 33

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 34

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 zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których

- mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy 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 ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy, 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. 1 i 3**, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie **ust. 1** zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.
 5. Osoba, o której mowa w **ust. 3**, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy.
 6. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
 7. 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.
 8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
 9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8 powyżej, 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.

E. Rozliczenia wkładu mieszkaniowego z tytułu wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w **ust. 1** jest opróżnienie lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.
3. Z wypłacanej kwoty potrąca się przypadające na dany lokal kwoty zaległych opłat, o których mowa w **§ 50 ust. 1** statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, które ponosi osoba uprawniona.
4. Ustalenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się na dzień jego opróżnienia i wydania Spółdzielni.

§ 37

Przysługująca osobie uprawnionej kwota ustalona w sposób przewidziany w **§ 36 ust. 1**, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 38

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 40

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 41

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 42

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w **§ 50** statutu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w **ust. 1**, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady.

§ 43

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w **ust. 1**, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w **§ 40 ust. 2** statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 44

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

4. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 45

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 spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 50 statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 50 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 47

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu w oparciu o przepisy ustawowe.
2. Żądanie, o którym mowa w **ust. 1**, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w **ust. 1**.

§ 48

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 49

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy o własności lokali, o współnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem **ust. 1**, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

5. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem **ust. 1 i 2**.

ROZDZIAŁ V OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 50

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem **§ 51**.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem **§ 51**.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Opłaty, o których mowa w **ust. 1-5**, powinny być wnoszone do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek Spółdzielni. Za zwłokę w opłatach Spółdzielnia może żądać odsetek zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
7. Do uiszczenia należności stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o zaliczeniu zapłaty.
8. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w **ust. 1-5** powstaje z dniem zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo przeniesienia własności lokalu.
9. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w **ust. 1-5** ustaje z dniem protokolarnego przejścia lokalu przez Spółdzielnię.
10. Opłaty, o których mowa w **ust. 1-5** ustalane są w oparciu o jednostki rozliczeniowe. Jednostkę rozliczeniową w zależności od rodzaju kosztów stanowi: 1 m² powierzchni użytkowej, 1 osoba zamieszkująca, 1 lokal, wskazania urządzeń po-

miarowych, wskazania podzielników kosztów. Opłaty za usługi dodatkowe rozliczane są w oparciu o jednostkę rozliczeniową: 1 lokal. Szczegółowe zasady naliczania i ustalania opłat określają regulaminy: rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji, rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego, uchwalane przez Radę.

11. Wysokości opłat, o których mowa w **ust. 1-5**, za wyjątkiem opłat za dostarczone media, określa Rada w formie uchwały na podstawie wniosku Zarządu oraz cen stosowanych przez dostawców mediów i usług. Wysokość opłat za dostarczone media określa Zarząd w wysokości odpowiadającej cenom stosowanym przez dostawców mediów.
12. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub własność lokali przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w **ust. 1-5**.
13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w **ust. 1- 4**, w terminach i na warunkach określonych w przepisach ustawowych. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 51

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

ROZDZIAŁ VI ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza (Rada),
 - 3) Zarząd.
2. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów, chyba że przepisy Prawa spółdzielczego lub statutu stanowią inaczej.
3. Członkowie organów Spółdzielni, o których mowa w **ust. 1 pkt 2-3**, nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Tajne głosowania i wybory przeprowadza się przy pomocy wydanych przez Spółdzielnię kart do głosowania.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1. Walne Zgromadzenie

§ 53

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie organizuje Zarząd Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Rada ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że członkowie posiadający prawa do lokali w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu musi mieć pełną zdolność do czynności prawnych. Członek uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu osobiście, z zastrzeżeniem postanowień **ust. 4 - 6**.
4. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. W danej części Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć z prawem głosu tylko członkowie, którzy zostali zaliczeni do tej części Walnego Zgromadzenia przez Radę.
10. W każdej części Walnego Zgromadzenia uczestniczą, bez prawa wykonywania głosu, członkowie Rady, chyba że są zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z **ust. 9**.
11. W każdej części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć, bez prawa wykonywania głosu, członek, którego odwołanie od uchwały Rady, złożone w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, ma być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, chyba że jest zaliczony do danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z **ust. 9**.
12. W każdej części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć, bez prawa wykonywania głosu, osoba kandydująca do Rady w celu zaprezentowania swojej kandydatury, chyba że jest zaliczona do danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z **ust. 9**.
13. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
14. W każdej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć bez prawa wykonywania głosu, członkowie, którzy złożyli do Walnego Zgromadzenia wnioski w trybie **§ 56 ust. 4-5** statutu w celu jego uzasadnienia, chyba że są zaliczeni do danej części Walnego Zgromadzenia zgodnie z **ust. 9**.

§ 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od podjętych w pierwszej instancji uchwał Rady,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego) oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybieranie i odwoływanie członków Rady,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uchwała Zarządu zwołująca Walne Zgromadzenie powinna określać termin i miejsce wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz termin i miejsce Kolegium Walnego Zgromadzenia.

§ 56

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach

- osiedlowych oraz poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
 3. Na zasadach dotyczących członków, o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także Związek Spółdzielczy (Rewizyjny), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
 4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
 5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w **ust. 4**, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Oświadczenie o poparciu projektu uchwały powinno mieć formę pisemną i zawierać: imię, nazwisko, adres członka oraz jego podpis.
 6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
 7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków. Zasada ta nie dotyczy uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Porządek obrad powinien zostać podany do wiadomości zebranych przez odczytanie.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 58

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady, wyborów delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, udzielania absolutorium członkom Zarządu, odwoływania członków Zarządu w związku z nie udzieleniem im absolutorium. Na żądanie 1/2 członków uczestniczących w obradach części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem spraw, dla których ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
3. Uchwały, których ważność uzależniona jest od kwalifikowanej większości 2/3 oddanych głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, to uchwały w sprawach:
 - 1) zmiany statutu,
 - 2) odwołania członka Rady,
 - 3) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 4) uchwalania regulaminu Rady.
4. Uchwały są wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczane

- na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymaga, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 59

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Zarząd, po zasięgnięciu opinii prawnej, powinien zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami statutu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego zgodnie ze statutem.
7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

§ 60

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony przez niego członek Rady. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzi co najmniej: Przewodniczący i Sekretarz.
2. Prezydium kieruje obradami zgodnie z odczytanym porządkiem obrad.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 61

1. Każda część Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru następujących komisji:
 - a) Skrutacyjnej w składzie od 2 do 3 osób,
 - b) Wyborczej w składzie od 2 do 3 osób, jeżeli w porządku obrad przewidziane jest przeprowadzenie wyborów członków Rady lub Delegata do związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) innych, w miarę potrzeby.

2. Bezzwłocznie po wybraniu, komisje konstytuują się, wybierając ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Obrady Komisji prowadzi jej Przewodniczący. W obradach Komisji uczestniczą z głosem:
 - decydującym – członkowie Komisji,
 - doradczym – obecni na części Walnego Zgromadzenia członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni.
4. Decyzje Komisji podejmowane są zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkiem Komisji Wyborczej nie może być osoba kandydująca w wyborach.
6. Do zadań Komisji Skrutacyjnej należy sprawdzenie prawidłowości zwołania Części Walnego Zgromadzenia, listy obecności oraz przeprowadzanie głosowań oraz ustalanie i ogłaszanie ich wyników.
7. Do zadań Komisji Wyborczej należy ustalanie wyników wyborów członków Rady lub Delegata do związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
8. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły, które przedstawiają obecnym.
9. W przypadku, gdy w części Walnego Zgromadzenia uczestniczy mniej niż 20 osób obecni na tej części członkowie mogą w drodze głosowania jawnego podjąć decyzję o wyborze tylko jednego składu osobowego do pełnienia obowiązków komisji skrutacyjnej i komisji wyborczej.

§ 62

1. Obrady Walnego Zgromadzenia odbywają się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba przez ten organ upoważniona.
3. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
4. Przemówienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Przewodniczący może przedłużyć czas przemówienia do 10 minut.
5. Jeżeli przemówienie odbiega od tematu omawianej sprawy, Przewodniczący przywołuje mówcę słowami: „do rzeczy”.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego limitu czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, Przewodniczący zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna, odbiera mówcy głos.
7. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie zabierała już głos.
8. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu: członkom Rady, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Poza kolejnością Przewodniczący udziela także głosu w sprawie formalnej.
10. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 3) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 4) przeprowadzenie głosowania tajnego
 oraz wnioski w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak np. ponowne przeliczenie głosów.

11. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden członek popierający i jeden przeciwny wnioskowi.
12. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej, wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie wniosku.
13. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej sprawy oddzielnie, na wezwanie Przewodniczącego, przez podniesienie ręki z mandatem otrzymanym przy podpisywaniu listy obecności.
14. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „tak”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „nie”.
15. Wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad mogą być zgłaszane przez członków tylko w punkcie „wolne wnioski”. W tych sprawach może być przeprowadzona dyskusja. Zgłoszone wnioski wpisuje się do protokołu bez głosowania. Przewodniczący może je jednak poddać pod głosowanie, jeżeli mogą one wyrażać stanowisko członków danej części Walnego Zgromadzenia. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski nie mają charakteru uchwał obowiązujących w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa spółdzielczego.
16. Wykładni przepisów statutu z zakresu trybu obradowania dokonuje Prezydium w konsultacji z radcą prawnym. Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje Przewodniczący.

§ 63

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. W protokole należy w szczególności:
 - 1) wymienić kandydatów na członków Prezydium części Walnego Zgromadzenia, ilość głosów oddanych na każdego z nich oraz wymienić osoby, które zostały wybrane do Prezydium części Walnego Zgromadzenia,
 - 2) stwierdzić fakt odczytania porządku obrad,
 - 3) wymienić projekty uchwał, które były poddane pod głosowanie oraz wyniki głosowań poszczególnych uchwał,
 - 4) wymienić kandydatów na członków Rady i ilość głosów oddanych na każdego z nich.

Załącznikami do protokołu są: lista obecności stanowiąca jednocześnie listę osób uprawnionych do głosowania zawierająca podpisy uczestników danej części Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał Walnego Zgromadzenia oraz protokoły Komisji.

§ 64

1. W celu ustalenia wyników Walnego Zgromadzenia, a w szczególności:
 - 1) stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 2) stwierdzenia czy i jakiej treści uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie z podaniem wyników głosowań,
 - 3) ogłoszenia wyników wyborów na członków Rady z podaniem ilości głosów oddanych na każdego z kandydatów,
 - 4) przeprowadzenia losowania w przypadku określonym w **§ 66 ust.4**, w terminie 1 tygodnia od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, odbywa się Kolegium Walnego Zgromadzenia.
2. W skład Kolegium wchodzi członkowie Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Kolegium może obradować niezależnie od liczby obecnych na

nim osób, przy czym Prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia powinno być reprezentowane przynajmniej przez jedną osobę. W przypadku braku reprezentacji Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia wyniki głosowań z tej części podaje wyznaczona przez Przewodniczącego Kolegium osoba.

3. W obradach Kolegium bierze udział co najmniej jeden członek Zarządu.
4. W obradach Kolegium mogą brać udział zaproszeni przez Zarząd goście.
5. Kolegium wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza. Do czasu ich wyboru obradom przewodniczy członek Zarządu.
6. Z obrad Kolegium sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Kolegium.
7. Załącznikami do protokołu są uchwały Walnego Zgromadzenia podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Kolegium.
8. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia oraz z posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 65

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada nie ma prawa wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni niezastrzeżonych dla Rady przepisami prawa i statutu.
3. Rada wykonuje swoje obowiązki kolegialnie; w wyjątkowych przypadkach do przeprowadzenia niektórych czynności kontrolnych Rada może oddelegować jednego lub kilku swoich członków.
4. Członkowie Rady obowiązani są zachować w tajemnicy wszystkie informacje, które stanowią tajemnicę handlową Spółdzielni albo jej kontrahentów, jak również te, których ujawnienie mogłoby narazić Spółdzielnię na szkodę, względnie też wiązać się z naruszeniem dóbr osobistych lub ujawnieniem danych osobowych użytkowników lokali. Dokumenty zawierające takie informacje nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy, o której mowa w **ust. 4** jest trwały i niezależny od ustania członkostwa w Radzie.
6. Rada składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66

1. Członków Rady wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
2. Kandydatów do Rady zgłaszają członkowie do kancelarii Spółdzielni w terminie do 15 dni przed datą pierwszej części Walnego Zgromadzenia podając imię i nazwisko kandydata. Do zgłoszenia powinna być dołączona pisemna zgoda na kandydowanie do Rady oraz oświadczenie, że kandydat nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w rozumieniu **§ 67 ust. 4** i nie świadczy usług na rzecz Spółdzielni. Zgłoszenie kandydata wskazanego przez osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni wraz z dokumentami związanymi z takim zgłoszeniem powinno zawierać nazwę i adres tej osoby prawnej oraz oświadczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim.
3. Wybory do Rady dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów spełniających wymogi statutu. Odwołanie członków Rady następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Do Rady wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ustalonego limitu mandatów. W przypadku, gdy co najmniej dwaj kandydaci otrzymali kolejno najmniejszą uprawniającą do otrzymania mandatu i równocześnie równą liczbę głosów, o tym, który z tych kandydatów otrzyma mandat decyduje losowanie przeprowadzone przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.
5. Kolegium Walnego Zgromadzenia ustala kolejność kandydatów do uzupełnienia składu Rady w trakcie trwania kadencji. Zapisy **ust. 4** stosuje się odpowiednio.
6. Wybory i odwoływanie członków Rady przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym. W przypadku kandydata wskazanego przez osobę prawną na karcie do głosowania po imieniu i nazwisku kandydata umieszcza się pełną nazwę członka osoby prawnej.
7. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do urny wyborczej w obecności Komisji Wyborczej.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. W przypadku, gdy ilość nieskreślonych nazwisk na karcie złożonej do urny jest większa niż ilość mandatów członków Rady wówczas głos jest nieważny.
10. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w każdej części Walnego Zgromadzenia oblicza Komisja Wyborcza.
11. Po zakończeniu tych czynności Komisja Wyborcza każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza protokół, który zawiera ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
12. Komisja Wyborcza każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje protokół wraz z zamkniętą i opieczętowaną kopertą zawierającą oddane głosy do Zarządu, który poszczególne protokoły przekazuje Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ustalenia ostatecznego wyniku wyborów.

§ 67

1. Rada składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną. Kandydat zobowiązany jest poinformować o tym fakcie członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu dokonującym wyboru Rady.
3. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być wspólnikami lub członkami władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkiem Rady nie może być osoba świadcząca usługi na rzecz Spółdzielni.
6. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy lub zawarcia umowy na świadczenie usług przez członka Rady w tej samej Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 68

Członkowie Rady za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość wynagrodzenia określa regulamin, o którym mowa w **§ 76** statutu. Wynagrodzenie to nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj. Dz.U. 2017, poz. 847).

§ 69

Kadencja Rady trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od końca posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru do końca posiedzenia Kolegium Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.

§ 70

1. Członek Rady traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę lub umowy świadczenia usług na rzecz Spółdzielni,
 - 5) utraty zdolności do czynności prawnych lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych.
2. W przypadku złożenia na piśmie Zarządowi negatywnej oceny pracy członka Rady przez:
 - zwykłą większość pozostałych jej członków, lub
 - co najmniej 50 członków Spółdzielni,w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Zarząd zamieszcza punkt przewidujący odwołanie członka Rady.
3. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi kolejny kandydat z listy, o której mowa w **§ 66 ust. 5**.
4. W wypadku niemożności uzupełnienia składu Rady w sposób podany w **ust. 3** na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Do czasu przeprowadzenia wyborów uzupełniających Rada działa w zmniejszonym składzie, zaś przepisy niniejszego statutu dotyczące składu ilościowego Rady nie mają zastosowania.
5. Mandat członka Rady, który ustanowiony został w sposób opisany w **ust. 3 - 4** wygasa w terminie, w którym wygasłby mandat jego poprzednika.
6. W przypadku naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w **§ 67 ust. 4** Rada podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
7. Rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonemu członka Rady Walne Zgromadzenie podejmuje w terminie nie później niż 12 miesięcy od daty uchwały, o której mowa w **ust. 6**. Postanowienia **ust. 3 i 4** stosuje się odpowiednio.

§ 71

1. Do zakresu działania Rady, obok innych spraw określonych w statucie, należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych (w tym planów remontowych),
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz społecznych i oświatowych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 7) uchwalanie unormowań wewnątrzspółdzielczych określających zasady współżycia mieszkańców, rozliczeń kosztów i przychodów i innych określających funkcjonowanie Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości, z wyjątkiem regulaminu Rady i regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni jako zakładu pracy,
 - 8) określenie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
 - 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i rozstrzygnięć podejmowanych przez jego poszczególnych członków, jak również rozpatrywanie skarg członków na działalność Zarządu,
 - 11) podejmowanie uchwały w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i w warunkach określonych w statucie,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 14) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 15) ustalanie wysokości opłat związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali Spółdzielni zgodnie z **§ 50 ust.11**.
2. Członkowie Rady są uprawnieni do uczestniczenia w przeprowadzanych lustracjach Spółdzielni. Rada przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu protokół polustracyjny z działalności Spółdzielni wraz z wnioskami.

§ 72

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na ręce osób, o których mowa w **ust. 1**. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu posiedzenie Rady zwołuje Zarząd.
3. Pierwsze posiedzenie nowego składu Rady odbywa się w terminie 7 dni od daty wyboru członków Rady. Celem tego posiedzenia jest ukonstytuowanie się Rady.

§ 73

1. Rada zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności, co najmniej połowy statutowej liczby jej członków.
2. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Rada podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z zastrzeżeniem **§ 71 ust. 1 pkt 9)** oraz **§ 75 ust. 1**. Na żądanie co najmniej 1/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne.
4. Z przebiegu posiedzenia Rady sporządza się protokół, który podpisują członkowie obecni na posiedzeniu i parafuje protokolant. **§ 64 ust. 8** stosuje się odpowiednio.

§ 74

W posiedzeniach Rady, Prezydium Rady i komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 75

1. Rada w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada w trybie jawnym powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną i inne komisje problemowe stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 76. Wnioski komisji mają dla Rady charakter opiniodawczy i mogą być podstawą do podejmowania uchwał przez Radę.

§ 76

Szczegółowe zasady organizacji i sposób wykonywania czynności Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 77

1. Zarząd składa się z 3 osób: prezesa i jego zastępców, wybieranych przez Radę w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów po przeprowadzeniu konkursu. Ogłoszenie o konkursie powinno zostać opublikowane co najmniej w jednym dzienniku.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieokreślony.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Zasady wynagradzania członków Zarządu określa w sposób ramowy regulamin uchwalony przez Radę.
4. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów jej statutowego składu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 78

1. Zarząd kolegialnie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członka do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie rozstrzygnięć w sprawie wynajmu lokali i dzierżawy majątku Spółdzielni,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,

- 11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi, jak również z jednostkami samorządu terytorialnego oraz organami władzy, administracji lub gospodarki państwowej.
3. Zarząd składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 79

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w **ust.1** składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 80

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

§ 81

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

ROZDZIAŁ VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 82

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami, do wysokości nieprzekraczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

§ 84

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz zasobowy.
2. Niezależnie od funduszy wymienionych w **ust. 1** Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Fundusz ten tworzony jest z comiesięcznych odpisów naliczanych zgodnie z **§ 50** i innych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę.
3. W ramach funduszu remontowego prowadzi się odrębną ewidencję dla nieruchomości. Na podstawie uchwały Rady możliwe jest tworzenie odrębnej ewidencji dla poszczególnych budynków w ramach tych nieruchomości.
4. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady, jeżeli możliwość ich tworzenia określają odrębne ustawy. Rada może też określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

§ 85

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz z innych funduszy, według następującej kolejności:

- fundusz remontowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych.

§ 86

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały po przeprowadzeniu likwidacji majątek przeznaczony będzie na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Statut przyjęto Uchwałą Nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dni 22, 24, 29.05.2018 r. i 04, 05, 06.06.2018 r.

Statut został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10 lipca 2018 r.