

TEKST JEDNOLITY

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GWARKÓW”
W GLIWICACH**

Część ogólna.

DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Gwarków" i zwana jest w dalszej treści Spółdzielnią.

§2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.

§ 3

1. Celem Spółdzielni Mieszkaniowej, zwaną dalej „ Spółdzielnią”, jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (41.10.Z),
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (41.10.Z),
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (41.10.Z),
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (41.10.Z),
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (41.10.Z),
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (68.32.Z).
4. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości (68.32.Z),
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste (68.10.Z),
 - 3) prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie techniczne (41.20.Z),
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji jej celów (41.10.Z),
 - 5) wdzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym (68.20.Z),
 - 6) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe (68.20.Z).
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, w zakresie budowlano-remontowym, handlowym i usługowym na zasadach określonych w odrębnych przepisach, (90.04.Z).
6. Jeżeli Spółdzielnia podejmuje działalność lub zadania na wniosek grupy członków i mające służyć jedynie ich części, członkowie ci zobowiązani są pokryć koszty organizacji i prowadzenia takiej działalności na warunkach i w wysokości ustalonych w odrębnych umowach opartych o przepisy Kodeksu Cywilnego. Dotyczy to również tych członków, którzy przystępują do przedsięwzięcia w terminie późniejszym.
7. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów ze spółdzielniami oraz z innymi jednostkami organizacyjnymi i podmiotami gospodarczymi, a także osobami fizycznymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki handlowe i cywilne.

8. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z tych organizacji jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzje w przedmiocie zbycia akcji lub udziałów tych organizacji, czy też ich części.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczają na pokrycie wydatków związanych z zarządzaniem eksploatowanymi zasobami oraz na cele pozostałej działalności statutowej.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

§ 4

1. 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, zwanej dalej „ekspektatywą prawa własności”.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być w formie pisemnej.
5. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu wyodrębnionego podejmuje Rada Nadzorcza w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego otrzymania.
7. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego tytułu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Gwarków zobowiązana jest udostępnić następujące dane osobowe:
 - 1) imię i nazwisko
 - 2) Nr PESELktóre będą przetwarzane przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 5

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. wyborcze czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
3. do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
4. do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. do otrzymania odpisów dokumentów wymienionych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
6. do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
7. do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
8. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
9. do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w Statucie

- i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
10. inne uprawnienia wymienione w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i Prawie spółdzielczym.

§ 6

Członek i inni użytkownicy lokali są zobowiązani:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
3. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, lub innym akcie dającym prawo użytkowania lokalu i części wspólnej, w terminie 14 dni od daty zaistnienia zmian,
4. wnieść lub uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie i Statucie,
5. ponosić wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz danej nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
6. wnosić terminowo wymagane należności,
7. utrzymać swój lokal w należytym stanie technicznym,
8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym użytkownikom,
9. współdziałać w ochronie wspólnego majątku Spółdzielni,
10. pisemnie zawiadomić Zarząd o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu mieszkalnego jeżeli mogłoby to wiązać się ze zmianą opłat wynikających z kosztów, o których mowa w pkt. 5,
11. udostępnić lokal na żądanie Spółdzielni ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii lub przeprowadzenia kontroli sprawności wodomierzy, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe urządzenia. W sytuacjach wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana udostępnić lokal bezzwłocznie,
12. przestrzegać zasad współżycia społecznego,
13. wskazać Spółdzielni osobę opiekującą się lokalem, w przypadku niedopełnienia tego obowiązku ewentualne koszty związane z koniecznym wejściem do lokalu pokrywa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu,
14. niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni o zaskarżeniu do Sądu uchwał organów Spółdzielni i przedłożyć dokument potwierdzający dokonanie zaskarżenia.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w prawie,
 - 6) z datą podjęcia przez właścicieli uchwały tworzącej wspólnotę mieszkaniową w przypadku określonym w art. 24¹ ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku ustania jej bytu prawnego.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni.
3. Zmarłego członka Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

§ 8

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Za zgodą obu stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
5. Zarząd po upływie okresu wypowiedzenia dokonuje skreślenia członka z rejestru członków.

§ 9

1. Spółdzielnia może wystąpić do sądu o stwierdzenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 6 pkt. 5 Statutu, za co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) 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.

§10

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonane jest na dzień ustania członkostwa.
2. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
3. Zwrot kwoty udziału następuje na żądanie byłego członka lub osoby uprawnionej w ciągu 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

§11

1. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzech miesięcy od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
3. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
4. O zaskarżeniu uchwały członek zobowiązany jest powiadomić Zarząd Spółdzielni doręczając kopię zaskarżenia.

§ 12

Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami lub przemawia za tym interes Spółdzielni.

DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 13

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,

3. Zarząd.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 14

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, po okresie obrachunkowym.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenia także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/5 członków.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad, w terminie nie później niż do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały składany przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny w przypadku, jeżeli Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą oraz ogół członków na piśmie poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, lub doręczając zawiadomienie za potwierdzeniem odbioru, na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie winno 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.

§ 15

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia, a pełnomocnik zobowiązany jest potwierdzić swoją tożsamość.
2. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym goście zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni potwierdzają swoją obecność okazując dowód osobisty i składając podpis na liście obecności.

§ 16

1. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość członków Spółdzielni biorących w nim udział.
2. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 14. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także odroczyć swe obrady wskazując termin kolejnych obrad. Walne Zgromadzenie prowadzone po odroczeniu, stanowi kontynuację przerwanych obrad, a w przypadku jeżeli na odroczonej Walnym Zebraniu nie stawiają się osoby wybrane w skład Prezydium i Komisji, przeprowadza się wybory uzupełniające.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwalenia zmian do Statutu wymagających większości 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu i uchwał, co do których ustawa lub Statut przewiduje inną niż zwykła większość głosów.
Przy ustalaniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane „za” i „przeciw”. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący właściwej Komisji. W przypadku poddania pod głosowanie

kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie poprzez podniesienie mandatu chyba, że ustawa Prawo spółdzielcze lub Statut przewidują inaczej.
5. Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu.
6. Prezes Zarządu może nie uczestniczyć w zebraniach organów Spółdzielni jedynie z ważnych powodów i w takiej sytuacji jego obowiązki wykonuje Przewodniczący Rady Nadzorczej.
7. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz.
 - 1) Przewodniczący kieruje obradami zgodnie z postanowieniami Statutu.
 - 2) Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu, i zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad a następnie prowadzi obrady.
 - 3) Prezydium gromadzi wnioski zgłaszane przez uczestników obrad (pisemnie lub ustnie) i umieszcza jako załącznik w protokole obrad.
8. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - Komisję Mandatowo – Skrutacyjną w składzie 2 do 3-ch osób, której zadaniem jest:
 - a) zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - b) sprawdzenie list obecności, ważności i prawidłowości wydanych mandatów,
 - c) obliczanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wyników głosowań i ich ogłaszanie,
 - d) ogłoszenie listy zgłoszonych kandydatów zgłoszonych zgodnie z §18 ust. 3,
 - e) potwierdzenie zaplombowania urn,
 - f) podliczenie głosów oddanych w trakcie głosowań,
 - g) po otwarciu urn zliczenie głosów oddanych na kartach do głosowania dotyczących głosowań tajnych,
 - h) sporządzenie protokołu z przeprowadzonych czynności, podpisanie go przez Przewodniczącego i Sekretarza a następnie przekazanie Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Protokół powinien zawierać datę, zsumowane ilości wydanych kart do głosowania, liczbę osób biorących udział w danym głosowaniu, liczbę głosów oddanych „za” i „przeciw”.W skład Komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych
9. Komisję Wyborczą w składzie 2 -3 osób wybiera się, jeżeli przewidziane są głosowania tajne. Zadaniem Komisji jest nadzór nad sporządzaniem kart wyborczych (według kolejności alfabetycznej), ich rozdanie uprawnionym do głosowania oraz zebranie głosów i przekazanie wypełnionych urn Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. W skład Komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych.
10. Do zadań Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) wezwanie Przewodniczącego Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej do przedstawienia stanowiska Komisji w sprawie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz stanu obecności i wydanych mandatów,
 - b) prowadzenie obrad zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i statutem,
 - c) udzielanie głosu, podejmowanie decyzji w sprawie ograniczenia czasu wypowiedzi i odbieranie głosu,
 - d) podejmowanie decyzji o zamknięciu listy mówców,
 - e) zarządzanie przerw,
 - f) udzielanie głosu w sprawach wniosków formalnych,
 - g) wyjaśnienie sposobu głosowania,
 - h) podejmowanie decyzji w innych sprawach zgodnie z przyjętymi zasadami,
 - i) po wyczerpaniu porządku obrad ogłaszanie zamknięcia Walnego Zgromadzenia, poddawanie pod głosowanie wniosku o odroczenie obrad.
11. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosów w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie

- Przewodniczącego zgłoszenia powinny być składane na piśmie z podaniem nazwiska i imienia. Za zgodą większości obecnych członków, dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.
12. Członkom Zarządu przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
 13. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu w dyskusji lub przekracza ustalony dla przemówień czas. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, nie dotyczy to Zarządu.
 14. Wniosek w sprawie absolutorium dla członka Zarządu przedstawia Przewodniczący Rady Nadzorczej w imieniu Rady na podstawie kompleksowej analizy:
 - a) wykonania uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie realizacji kierunków działania Spółdzielni i planu finansowo-gospodarczego,
 - b) raportu biegłego rewidenta bądź lustratora z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 15. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez dyskusji,
 - b) przerwania dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców,
 - d) zarządzenia przerwy w obradach,
 - e) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
 16. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta – Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
 17. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Do wniosku za daną sprawą można zgłaszać wniosek przeciwny. W wyniku głosowania przyjęty zostaje wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
 18. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
 19. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, odzwierciedlać przebieg obrad, listę członków biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia, listę pełnomocników, liczbę osób biorących udział w danym głosowaniu, liczbę głosów „za” i „przeciw” przyjęciu uchwały lub wniosku, ilość rozdanych kart do głosowania tajnego. Do protokołu winny być załączone protokoły Komisji wymienionych w pkt. 8.
 20. Przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje członków Spółdzielni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.
 21. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 17

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia poza kompetencjami wynikającymi z Ustawy Prawo spółdzielcze należy:

1. wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwołanie,
2. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego,
3. powołanie lub odwołanie Prezesa Zarządu na wniosek Rady Nadzorczej,
4. uchwalanie programu inwestycyjnego,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

RADA NADZORCZA

§ 18

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków.
2. Liczba członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustalana jest przez Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w formie Uchwały.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej:
 - Członkowie Spółdzielni dokonują zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej w terminie, co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - Zgłoszenie Kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie z podaniem:
 - imienia, nazwiska i adresu zamieszkania kandydata,
 - imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania osoby zgłaszającej,
 - oświadczenie kandydata o:
 - wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej,
 - nie zaleganiu z opłatami i innymi zobowiązaniami względem Spółdzielni,
 - nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - tym, że nie jest osobą powiązaną z Prezesem Zarządu, Pełnomocnikami lub pracownikami Spółdzielni,
4. Wyborów dokonuje się wyłącznie spośród kandydatów biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia.
5. Wybory członków do Rady Nadzorczej jak również ich odwołanie następuje w głosowaniu tajnym.
6. Głosowanie tajne odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczej.
7. Głosujący dokonuje wyboru spośród kandydatów znajdujących się na karcie wyborczej, w ten sposób, że skreśla nazwiska tych kandydatów, na których nie głosuje, przy czym skreśla co najmniej tyle nazwisk, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę wybieranych członków Rady.
8. Głos oddany na karcie wyborczej, na której głosujący pozostawił nieskreślone nazwiska w ilości większej niż ustalona liczba członków Rady, uznaje się za nieważny.
9. Wybory do Rady Nadzorczej są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, w liczbie nie większej niż wynikająca z liczby mandatów. W przypadku, gdy co - najmniej dwaj kandydaci uzyskali równą liczbę głosów uprawniającą do uzyskania mandatu, przeprowadza się wybory dodatkowe, w których uczestniczą tylko ci kandydaci.
11. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, lecz nie mniejszą niż 1/3 głosów, członków biorących udział w głosowaniu.
12. W przypadku, gdy w wyniku wyborów do Rady nie zostały wybrane co najmniej 3 osoby, przeprowadza się wybory uzupełniające spośród kandydatów, którzy nie uzyskali wymaganej liczby głosów.
13. Odwołanie Członka Rady Nadzorczej odbywa się większością 2/3 głosów.

§ 19

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 20

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - zrzeczenia się mandatu,
 - śmierci członka,
 - odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
3. Rada Nadzorcza występuje do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, gdy:
 - nie bierze czynnego udziału w pracach Rady,
 - jego działania przynoszą szkodę Spółdzielni, ogłasza dane nieprawdziwe dotyczące Spółdzielni,

- złożył nieprawdziwe oświadczenie , o którym mowa w § 18 pkt. 3 Statutu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r., wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w danym miesiącu. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest udział przynajmniej w jednym posiedzeniu w miesiącu.
 5. Członkowie Rady wykonujący czynności związane z funkcją w Radzie, otrzymują dodatkowo wynagrodzenie:
 - a) Przewodniczący Rady – 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - b) Sekretarz Rady – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) Z-ca Przewodniczącego Rady – 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w przypadku zastępowania w czynnościach Przewodniczącego Rady – 20 %,

§21

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się w dniu wyboru, celem wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego oraz Sekretarza.
2. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może zawiesić w prawach członka Rady Nadzorczej zwykłą większością głosów, jeżeli jego działalność jest sprzeczna z Prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statutem. Zawieszenie członka Rady Nadzorczej następuje w przypadku złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w §18 pkt. 3. Zawieszenie członka Rady Nadzorczej równoznaczne jest z pozbawieniem prawa do uczestniczenia w posiedzeniach Rady w okresie zawieszenia.
4. W okresie zawieszenia Rada Nadzorcza składa wniosek do Walnego Zgromadzenia o odwołanie ze składu Rady Nadzorczej członka, o którym mowa w ust. 3. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie zwołane przez Zarząd w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące.
5. Rada Nadzorcza może pozbawić wybranych przez siebie członków powierzonych im funkcji w Radzie Nadzorczej.

§22

Do zakresu działania Rady Nadzorczej, obok kompetencji wynikających z ustaw oraz innych postanowień statutu, należy:

1. wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o powołanie Prezesa Zarządu i jego odwołanie z jednoczesnym uzasadnieniem wniosku,
2. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów na lokale mieszkalne, lokale innego przeznaczenia oraz domy jednorodzinne,
3. uchwalanie regulaminów:
 - a) ustalania i rozliczania kosztów eksploatacyjnych,
 - b) porządku domowego i używania lokali,
 - c) rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - d) przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności i zbycia lokalu mieszkalnego,
 - e) postępowania w sprawach udzielania zamówień na wykonanie usług, robót budowlanych, remontowych i modernizacyjnych oraz odbiorów powykonawczych,
 - f) wynajmowania lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
 - g) rozliczania kosztów dostawy oraz zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody
4. uczestniczenie w czynnościach lustracji i kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
5. uchwalanie planu finansowo gospodarczego,
6. podejmowanie uchwał w sprawie budowy lokali o innym przeznaczeniu,
7. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członka,
9. zawieszanie członka Zarządu, z zachowaniem prawa do wynagrodzenia, o ile działalność członka Zarządu jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu,

10. w przypadku zawieszenia członka Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie,
11. ogłaszanie konkursu na Prezesa Zarządu i wskazanie Walnemu Zgromadzeniu oferty kandydata, który zostanie zaproszony na Walne Zgromadzenie celem zaprezentowania swojej osoby.

§23

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie.
2. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane większością głosów.
3. W przypadku gdy skład Rady Nadzorczej jest czteroosobowy, to gdy w głosowaniu nad uchwałą nie uzyska się większości głosów, wówczas głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest przeważający.
4. Członkowie Rady Nadzorczej 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 członków, najemców lub właścicieli lokali niebędących członkami albo osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dokumenty lub ich kopie zawierające takie informacje nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy, o której mowa w ust. 4, trwa także po ustaniu członkostwa w Radzie Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność karną w oparciu o przepisy szczegółowe określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze.
7. Radzie Nadzorczej nie przysługuje prawo dawania Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni.

§ 24

1. Z zastrzeżeniem § 21 pkt 1 Statutu, posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, nie rzadziej niż raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się także na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na pisemny wniosek Zarządu skierowany do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W takim przypadku Przewodniczący a w przypadku jego nieobecności jego zastępca zwołuje posiedzenie w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane w oparciu o elektroniczny zapis.
4. Głosowanie w Radzie odbywa się jawnie z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w ustawie i Statucie pod głosowanie tajne.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały przy udziale w posiedzeniu co najmniej połowy jej członków.

ZARZĄD.

§ 25

1. Zarząd jest jednoosobowy.
2. Kandydata na Prezesa Zarządu - ze zgromadzonych ofert - wskazuje Rada Nadzorcza. Wniosek o powołanie kandydata na Prezesa Zarządu Rada Nadzorcza przedkłada na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wraz z jego uzasadnieniem.
3. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać niezbędne kwalifikacje, tj. wyższe wykształcenie, co najmniej 5 letnie doświadczenie w kierowaniu zespołami ludzkimi, pracą w spółdzielczości mieszkaniowej, licencję zarządcy nieruchomości oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej i zarządzania nieruchomościami.
4. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie przepisów kodeksu pracy, z tym, że odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Odwołanie Prezesa Zarządu wymaga merytorycznego pisemnego uzasadnienia oraz uchwały podjętej większością 2/3 głosów.

§ 26

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym, Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - zawieranie umów o charakterze gospodarczym i finansowym oraz umów o budowę lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zamiany oraz najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, i innych pomieszczeń,
 - sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej oraz projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 - zaciąganie zobowiązań,
 - udzielanie pełnomocnictw,
 - współdziałanie z organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - sporządzanie i przedkładanie projektów wewnętrznych aktów normatywnych i uchwał podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą bądź Walne Zgromadzenie, według właściwości,
 - sporządzenie polityki rachunkowości oraz zatwierdzenie zakładowego planu kont.

§ 27

1. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd ma obowiązek udostępnić powołanym w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni komisjom, wszelkie dokumenty dotyczące działalności Spółdzielni, za wyjątkiem dokumentów objętych ochroną, w tym dóbr osobistych pracowników i członków.
3. Zarząd na bieżąco i rzetelnie informuje Radę Nadzorczą o stanie spraw w Spółdzielni. Zakres informacji określa Zarząd i Prezydium Rady Nadzorczej.

§ 28

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie Prezes Zarządu i Pełnomocnik lub dwaj Pełnomocnicy.

§ 29

Członkowie Zarządu oraz Pełnomocnicy ponoszą odpowiedzialność karną w oparciu o przepisy szczegółowe określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze. Członkowie Zarządu oraz pełnomocnicy obowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzonych i gromadzonych przez Spółdzielnię, stanowiących dane osobowe w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

§ 30

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć w działalności konkurencyjnej jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, ani też prowadzić działalności konkurencyjnej jako samodzielni przedsiębiorcy.
2. Pod pojęciem przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną, należy rozumieć w szczególności przedsiębiorców prowadzących działalność o przedmiocie tożsamym z przedmiotem działalności Spółdzielni i bezpośrednio konkurujących ze Spółdzielnią, np. zabiegających o te same lub sąsiednie tereny inwestycyjne lub nieruchomości budynkowe, wynajmujących na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjujących lub zawierających umowy o świadczenie usług z tymi samymi podmiotami.

DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 31

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia, o sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. W pozostałych przypadkach odwołanie powinno być rozpatrzone nie później, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 32

Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓLDZIELNI

§ 33

1. Spółdzielnia, jako podmiot gospodarczy, prowadzi działalność gospodarczą wg zasad rachunku ekonomicznego.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27, z 2001r. z późn. zm.),
 - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4, poz. 27, z 2001r. z późn. zm.),
 - c) ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego na tych nieruchomościach.
3. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty utrzymania majątku Spółdzielni, inwestycji, wykonawstwa własnego oraz innych usług.
4. Spółdzielnia rozlicza bezwynikowo koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych nieruchomościach. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.
6. 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.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 34

1. Fundusze Spółdzielni składają się z:

- 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu zasobowego,
 - 3) funduszu wkładów mieszkaniowych oraz wkładów budowlanych,
 - 4) z funduszy celowych:
 - a. funduszu remontowego składającego się do czasu rozliczenia termomodernizacji z:
 - 20% funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczonego na finansowanie utrzymania w należyтым stanie technicznym majątku wspólnego tej nieruchomości,
 - 80% funduszu remontowego danej nieruchomości, którego celem jest wspomaganie w formie pożyczek, koniecznych zadań remontowych innych nieruchomości,
 - pożyczka, o której mowa w § 34 pkt 4 ppkt a, podlega natychmiastowemu zwrotowi w całości z chwilą powstania w danej nieruchomości Wspólnoty.
 - b. innych funduszy celowych tworzonych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Wysokość stawek opłat wnoszonych przez nieruchomości na rzecz opłat eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych i funduszu remontowego jest różnicowana w zależności od kosztów i potrzeb.
 3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie ustawy.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych, a w przypadku funduszu remontowego rocznego lub wieloletniego, na podstawie planu remontów.

§ 36

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

§ 37

1. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu udziałowego,
 - 3) funduszu remontowego.
2. Sposób pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 38

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, o których mowa w § 17 pkt. 4 jest możliwe po zatwierdzeniu ich ogólnych założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, tj.:
 - a) rodzaju podejmowanego przedsięwzięcia,

- b) przewidywanych beneficjentów,
 - c) możliwych źródeł finansowania inwestycji.
2. W sprawach finansowych nieuregulowanych postanowieniami Statutu mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy.

§ 39

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni i udostępnione na spółdzielczej stronie internetowej, w części dostępnej tylko dla członków Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i otrzymać kserokopię. Koszt sporządzenia kserokopii pokrywa członek.

CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I OPŁATY I CZYNSZE.

§ 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani poprzez uiszczanie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię w sposób określony uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani poprzez uiszczanie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w sposób określony uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych odpowiednio na zasadach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (z późn. zm.). 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.

§ 41

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób pełnoletnich z nimi zamieszkującymi.

§ 42

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu uiszczają opłaty określone w § 40 ust. 1 i 2 od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

§ 43

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 40 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem odpowiednich jednostek rozliczeniowych.
2. Podstawą jednostką rozliczeniową jest udział powierzchni użytkowej lokalu w ogólnej powierzchni nieruchomości chyba, że przepisy powszechnie obowiązujące lub umowy zawarte przez Spółdzielnię - na podstawie takich przepisów - stanowią inaczej.
3. Wysokość opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych, określa Rada Nadzorcza. Wysokość opłat niezależnych, wnoszonych w formie zaliczek, określa Zarząd na podstawie cen stosowanych przez dostawców.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. W przypadku zmian wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca.

§ 44

1. Opłaty, o których mowa w § 40 wnosi się co miesiąc z góry do 20-go dnia miesiąca. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie może potrącać swych wierzytelności wobec Spółdzielni z opłat, do których uiszczenia jest zobowiązany.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

§ 45

Za opłaty, o których mowa w § 40 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność ta ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 46

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

§ 47

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

DZIAŁ II PRAWA DO LOKALI.

§ 48

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

SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 49

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka i powstaje z chwilą zawarcia umowy między, osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zwarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 50

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może zostać zawarta:

1. w wyniku umowy o budowę lokalu,
2. w wyniku realizacji roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
3. na warunkach, o których mowa w § 49 ust. 7 jeżeli brak jest osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenia takie wygasły.

§ 51

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie

- stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) zastrzeżenie, co do możliwości przeniesienia na rzecz członka odrębnej własności tego lokalu,
 - 5) tryb i zasady rozwiązania umowy oraz wzajemnych rozliczeń z tego tytułu.
2. Osoba, o której mowa w ust1, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, 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 § 43, 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 uiszcza 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.

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 51 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - 2) w przypadku, gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych, podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 40.
2. Spółdzielnia odmówi przeniesienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu, jeżeli koszty budowy lokalu pokrywane były ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innego źródła, a umowa o ich udostępnienie przewidywała, iż nie jest możliwe nabycie odrębnej własności lokalu.

§ 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 55

W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 51, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom lub innym osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §51, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę

lokalu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

§ 56

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni po dniu 31 lipca 2007 r. za wyjątkiem sytuacji wym. w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, lecz spółdzielcze własnościowe prawa ustanowione przed tą datą zachowują swą ważność.

§ 57

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osoby na rzecz, których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym spółdzielnia wybudowała budynek, lub wybudowali go poprzednicy prawni.

§ 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, a umowa zbycia powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu określonego w umowie,
 - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie

- stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę wymienioną w §59 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 59 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić w terminie określonym w zawartej umowie o budowę lokalu.

§ 61

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 59 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 59, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

WYNAJEM LOKALI

§ 62

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ III ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 63

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię - na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako zarząd powierzony.
2. Spółdzielnia posiada prawo dysponowania nieruchomościami wspólnymi na cele budowlane w zakresie wynikającym z rocznego planu remontów uchwalanego przez Radę Nadzorczą, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni, oraz w zakresie eksploatacji i utrzymania każdej zarządzanej nieruchomości wspólnej.

PRZETARG NA USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 64

1. Lokale wolne w sensie prawnym mogą być zbywane w drodze przetargu na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1 ogłasza Zarząd poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

3. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

1. zawarcia umowy,
2. założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają nabywcę prawa odrębnej własności lokalu.

§ 66

Zarząd może ogłosić przetarg na ustanowienie innego prawa do lokalu aniżeli prawo odrębnej własności, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującymi.

DZIAŁ IV WKŁADY, ROZLICZENIA Z CZŁONKAMI I INNYMI UPRAWNIONYMI OSOBAMI.

§ 67

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

§ 68

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

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

§ 69

Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 70

Wkładem budowlanym związanym ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 71

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu i jego opróżnienia, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu i zobowiązana jest dokonać wypłaty na rzecz osoby uprawnionej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo do lokalu na osobę obejmującą ten lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 64.

§ 72

1. Zaliczki wnoszone na poczet wymaganego wkładu nie podlegają waloryzacji.
2. O wniesieniu wymaganego wkładu Spółdzielnia zawiadamia pisemnie Członka Spółdzielni i osobę uprawnioną.
3. Szczegółowe zasady dotyczące wnoszenia, waloryzacji i rozliczania, w tym zwrotu wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 73

1. Do rozliczeń z najemcami lokali stosuje się zasady § 74 ust. odpowiednio do potrąceń z tytułu zwrotu kaucji.
2. Kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, gdy najem zostanie przekształcony w spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 74

1. Rozliczenie z uprawnionymi z tytułu wkładów, wpłat na wkłady lub zaliczek z tytułu równowartości własnościowych praw do lokali, z tytułu kaucji i innych tytułów, o których mowa w części szczegółowej Statutu, następuje na dzień zdania lokali do Spółdzielni lub rozwiązania umów o budowę lokali.
2. Do czasu opróżnienia lokalu osoby zajmujące lokal zobowiązane są dokonywać opłat za korzystanie z lokalu, a także spłacać kredyt wraz z odsetkami o ile jego spłata była z tym prawem do lokalu związana.
3. Wypłata kwot związanych z rozliczeniami, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 nie przysługuje przed opróżnieniem lokalu i przekazaniem go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Wypłata kwot z tytułu udziałów następuje w terminie miesiąca po miesiącu, w którym zatwierdzono bilans roku, w którym ustało członkostwo. Ustalenia ust. 3 stosuje się odpowiednio.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 75

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, zobowiązany jest przy opróżnianiu lokalu dokonać wymeldowania wszystkich osób wcześniej w nim zameldowanych.
2. Termin opróżnienia lokalu wynosi trzy miesiące, po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.
3. 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.
4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu

o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

DZIAŁ V PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 76

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej osobom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

1. Nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
2. Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego.
3. Nieruchomości niezabudowane.

§ 77

Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat bieżących i czynszów, wkładów i spłat kredytów wraz z odsetkami, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

§ 78

W przypadku wydzielenia ze Spółdzielni części zasobów mieszkaniowych, które zostały wyremontowane lub zmodernizowane ze środków wspólnego funduszu remontowego lub kredytu, środki te podlegają zwrotowi na rzecz Spółdzielni w takiej części, w jakiej wydatki na remonty lub modernizację wydzielonych zasobów przekroczyły odpis na fundusz remontowy oraz odpowiednią część środków przekazanych na ten fundusz z funduszu wspólnego.

§ 79

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 80

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów lub dostosowania dotychczasowych do postanowień niniejszego Statutu, w razie sprzeczności między nimi a Statutem, stosuje się postanowienia Statutu.

§ 81

Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 82

Traci moc Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” przyjęty uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 06.06.2018r.

Gliwice, dnia 27.05.2019r.