

PROJEKT

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

Październik 2013 r.

Spis treści

	Strona
Część ogólna	
Dział I	
Przepisy wstępne	4
Dział II	
Członkowie	5
Dział III	
Wpisowe i udziały	8
Dział IV	
Organy Spółdzielni	9
Walne Zgromadzenie	10
Rada Nadzorcza	13
Zarząd	15
Zakaz konkurencji	16
Dział V	
Postępowanie wewnątrzpółdzielcze	17
Dział VI	
Gospodarka Spółdzielni	17
 Część szczegółowa	
Dział I	
Oplaty i czynsze	19
Rozliczenia z tyt. dodatkowego wyposażenia lokalu	20
Dział II	
Prawa do lokali	21

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
Prawo odrębnej własności lokalu	23
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	24
Wynajem lokali	25
 Dział III	
Zarząd nieruchomościami	25
Zamiana lokali	26
Przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu	26
 Dział IV	
Wkłady, rozliczenia z członkami i innymi uprawnionymi osobami	26
Postanowienia końcowe	28
 Dział V	
Przepisy przejściowe i końcowe	28

Część ogólna

DZIAŁ I

PRZEPISY WSTĘPNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA " Gwarków"

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą Spółdzielni, oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, zwanych w dalszej części Statutu lokalami.
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. wydzierżawiać 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, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 ust. 1 (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 Spółdzielnia przeznacza w kolejności na pokrycie wydatków związanych z zarządzaniem eksploatowanych zasobów, działalnością społeczno - wychowawczą i oświatową oraz na cele pozostałej działalności statutowej.

DZIAŁ II

CZŁONKOWIE

§ 4

1. W poczet członków Spółdzielni może zostać przyjęta osoba, która nie zalega z wykonywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni i spełnia przynajmniej jeden z poniższych warunków:
 1. na podstawie przepisów prawa przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
 2. przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 3. jest właścicielem lokalu w budynku znajdującym się w zasobach Spółdzielni oraz zarządzanym przez Spółdzielnię (tzw. zarząd powierzony),
 4. ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu,
 5. oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawarciem ze Spółdzielnią umowy budowę lokalu, lub na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 6. wygasło jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zajmuje lokal mieszkalny bez tytułu prawnego i za zgodą Spółdzielni ubiega się o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, po spełnieniu warunków określonych w pkt 2.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji oraz uiszczenie wartości zadeklarowanego udziału i wpisowego, oraz uiszczenie wkładu mieszkaniowego wyliczonego na dzień złożenia deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Przyjęcie w poczet członków osoby uprzednio pozbawionej członkostwa wymaga uzyskania pozytywnej opinii mieszkańców i Zarządu Spółdzielni.
5. Podstawą odmowy przyjęcia w poczet członków osoby, która nie posiada tytułu prawnego do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, jest brak programu inwestycyjnego umożliwiającego wywiązanie się z celu określonego w ust. 1 pkt 5.
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.

§ 5

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. 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 odpisu dokumentów wymienionych w ustawie,
6. do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
7. do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i uchwał Rady Nadzorczej w sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni,
8. do zamiany lokalu,
9. do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią,
10. 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,
11. inne uprawnienia wymienione w ustawach.

§ 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,
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 wpisowe i zadeklarowane udziały, jeżeli zadeklarowali przystąpienie do Spółdzielni,
5. wnieść lub uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie i Statucie,
6. ponosić wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
7. uiszczać terminowo wymagane należności, w tym z tytułu zobowiązań Spółdzielni,
8. utrzymać swój lokal w należytym stanie,
9. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
10. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym użytkownikom,
11. współdziałać w ochronie wspólnego majątku Spółdzielni,
12. pisemnie zawiadomić Zarząd o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, jeżeli mogłoby to wiązać się z wysokością opłat wynikających z kosztów, o których mowa w pkt 6.
13. uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, o ile jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, lub jego części,
14. 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.
15. przestrzegać zasad współżycia społecznego,
16. wskazać Spółdzielni osobę opiekującą się lokalem w przypadku dłuższej nieobecności w lokalu,

a w przypadku niedopełnienia tego obowiązku ewentualne koszty związane z koniecznym wejściem do lokalu, o którym mowa w ust. 14 pokrywa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.

17. niezwłocznie zawiadomić Zarząd Spółdzielni o zaskarżeniu do sądu uchwał organów Spółdzielni i przedłożyć dokument potwierdzający dokonanie zaskarżenia, pod rygorem utraty praw członkowskich do czasu przedłożenia wymienionego dokumentu.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 1. wystąpienia członka ze Spółdzielni,
 2. wykluczenia członka ze Spółdzielni,
 3. wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 4. skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku ustania jej bytu prawnego.
 5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie.

§ 8

1. Członek 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. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej, lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub z zasadami współzycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności w przypadku, gdy członek:
 1. umyślnie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w rażący sposób narusza zasady współzycia społecznego lub dobre obyczaje,
 2. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 3. rażąco lub uporczywie niewłaściwie korzysta z lokalu lub z nieruchomości wspólnej, dokonuje dewastacji, zmienia bez wymaganej zgody przeznaczenie lokalu, nie zawiadamia o zmianach mających wpływ na wysokość wnoszonych opłat, dokonuje zmian w lokalu nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
 4. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania określonych uprawnień lub korzyści,
 5. z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów, za co najmniej trzy okresy płatności,
 6. utracił wkład budowlany lub spółdzielcze prawo do lokalu albo odrębną własność w drodze egzekucji.

§10

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawnionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

1. z przyczyn przez niego niezawinionych nie wykonuje zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów, za co najmniej trzy okresy płatności,
 2. uchyła się od zawarcia umowy o budowę lokalu albo ustanowienia na rzecz członka spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 3. rozwiązana z nim została umowa o budowę lokalu,
 4. nie uzyskał odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu w Spółdzielni, ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobami Spółdzielni,
 5. zbył lub utracił prawo do lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni lub do jego lokalu, stanowiącego odrębną własność, przestały mieć zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 6. nie wpłacił w określonym terminie wymaganego wkładu,
 7. postępuje w sposób uzasadniający jego wykluczenie, lecz ze względu na wiek (niepełnoletność) lub stan umysłu nie można mu przypisać winy.
3. Zmarłego członka Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 11

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji 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.
2. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
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 o wykluczeniu lub wykreśleniu, 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

WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Wpisowe wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
2. Udział wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dacie przyjęcia w poczet członków.
3. Osoba:
 1. ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo

- prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub garażu,
 2. która nabyła prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub garażu albo ekspektatywę takiego prawa,
 3. która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest zobowiązana zadeklarować, co najmniej 1 udział.
4. Osoba:
1. ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu,
 2. która nabyła prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu albo ekspektatywę takiego prawa,
 3. która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, jest zobowiązana zadeklarować, co najmniej 10 udziałów.
5. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa do lokalu lub garażu.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Udziały nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.
8. Zwrot wpłat dokonanych na poczet udziałów następuje na zasadach określonych w § 78.

DZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 14

Organami Spółdzielni są:

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

§ 15

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu, jak również odwołanie członków tych organów następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej i Zarządu zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, jednak nie więcej niż ilość mandatów wynikająca ze Statutu. 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.
3. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej:
 1. Członkowie Spółdzielni dokonują zgłoszenia kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
 2. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się na piśmie z podaniem:
 - a. imienia, nazwiska i adresu zamieszkania kandydata,
 - b. imienia, nazwiska i adresu osoby zgłaszającej.Zgłoszenie winno również zawierać krótką charakterystykę kandydata oraz jego oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, nie zaleganiu z opłatami i innymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni oraz nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
 3. Z kandydowania wyłączone są osoby niespełniające wymagań ustawowych lub statutowych, których dotyczy ustawowy zakaz wyboru do Rady Nadzorczej, lub których wybór byłby nieważny z mocy ustawy.
 4. Zarząd sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej, wyklada ją łącznie z projektem uchwał i przekazuje Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.

5. Kandydować mogą wyłącznie osoby uczestniczące w obradach Walnego Zgromadzenia, podczas których dokonywane są wybory do danego organu. Odwołanie członka organu odbywa się w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
6. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że Statut lub ustawy przewidują inną większość głosów, bez względu na ilość obecnych upoważnionych do głosowania, za wyjątkiem Uchwał Rady Nadzorczej, które są podejmowane w obecności co najmniej połowy osób uprawnionych do głosowania.
7. Członek organu Spółdzielni ponosi odpowiedzialność karną w oparciu o przepisy szczegółowe określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze. Członkowie Rady Nadzorczej oraz innych organów spółdzielni 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.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 16

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 Zgromadzenie 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. Za formalną poprawność uchwał odpowiada Zarząd. 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 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.

§ 17

1. Członek będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym goście zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni. Członkowie Zarządu obowiązkowo uczestniczą w zebraniach organów Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni potwierdzają swoją obecność okazując dowód osobisty i składając podpis na liście obecności.

§ 18

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 § 16. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także odroczyć swe obrady. Walne Zgromadzenie prowadzone po odroczeniu, stanowi kontynuację przerwanych obrad. Jeżeli nie stawia 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.
W głosowaniu oblicza się liczby oddanych głosów „za” i „przeciw” oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania. 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, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze i Statucie pod głosowanie tajne.
5. Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu lub wyznaczony przez niego Pełnomocnik.
6. 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.
7. Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 1. 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 list kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 15 ust.3,
 - e. potwierdzenie zapłombowania 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
 2. 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 urn Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. W skład Komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych.

8. 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.
9. 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 dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.
10. Członkom Zarządu przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
11. 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.
12. 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.
13. 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. przerywania dyskusji,
 - c. zamknięcia listy mówców,
 - d. zarządzenia przerwy w obradach,
 - e. kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
14. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta – Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
15. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem. Do wniosku za daną sprawą można zgłaszać wniosek przeciwny. W wyniku głosowania przyjęty zostaje wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
16. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
17. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, listę członków biorących udział w obradach Walnego Zgromadzenia, 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. 7.
18. O 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.
19. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieobjęte Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego

Zgromadzenia.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia poza kompetencjami wynikającymi z ustaw, należy:

1. wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwołanie,
2. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Prezesa Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
3. powoływanie lub odwoływanie Prezesa Zarządu na wniosek Rady Nadzorczej,
4. uchwalanie programu inwestycyjnego i wysokości odpisu na fundusz remontowy,
5. podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z tych organizacji oraz w przedmiocie zbycia akcji lub udziałów czy też ich części.

RADA NADZORCZA

§ 20

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i składa się z 3 do 5 osób.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonują członkowie na Walnym Zgromadzeniu spośród kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni, w ilości, co najmniej o jeden przekraczającej liczbę mandatów.
3. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą kart wyborczych.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczej.
5. 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 tylu, ilu kandydatów zgłoszono ponad liczbę wybieranych członków Rady.
6. Oddane karty wyborcze, na których głosujący pozostawił nieskreślone nazwiska w ilości większej niż ustalona liczba członków Rady, uznaje się za nieważne.

§ 21

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

§ 22

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 1. zrzeczenia się mandatu,
 2. śmierci członka,
 3. odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
3. Rada Nadzorcza występuje do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, gdy:
 1. nie bierze czynnego udziału w pracach Rady,
 2. jego działania przynoszą szkodę Spółdzielni, ogłasza dane nieprawdziwe dotyczące Spółdzielni, choćby działał nieumyślnie.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi – na czas do końca kadencji Rady – kandydat, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów w ostatnich wyborach, jeżeli ilość członków Rady zmniejszyłaby się poniżej minimalnej ilości wymienionej w § 20.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, o której mowa w § 31 oraz osoby będące w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa czy powinowactwa z członkami Zarządu, kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni, powiązane z osobami związanymi ze Spółdzielnią interesami z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i czerpiące z tych powiązań korzyści materialne, pracownicy Spółdzielni i ich małżonkowie oraz osoby pozostające z nimi w stosunku

- pokrewieństwa, oraz osoby wymienione w ustawie Prawo spółdzielcze.
6. Poszczególni 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. Członkowie Rady wykonujący czynności związane z funkcją w Radzie, otrzymują wynagrodzenie podwyższone o:
 - 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 faktycznego zastępowania w czynnościach przewodniczącego – 20 %,
 7. Łączne wynagrodzenie z podwyższeniem nie może przekraczać minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wynagrodzenie płatne jest do 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie wniosku Przewodniczącego Rady Nadzorczej i listy obecności.
 8. O odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej członek Rady winien być powiadomiony pisemnie wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

§23

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród siebie Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego oraz Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza zawiesza w prawach członka Rady Nadzorczej zwykłą większością głosów, jeżeli jego działalność jest sprzeczna ze Statutem lub Prawem spółdzielczym. 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. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może odwołać wybranych przez siebie członków z powierzonych im funkcji w Radzie Nadzorczej.

§24

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 przewidzianych przez Statut,
4. uczestniczenie w czynnościach lustracji i kontroli przeprowadzanych przez uprawnione organy oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych,
5. uchwalanie szczegółowych zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
6. podejmowanie uchwał w sprawie budowy lokali o innym przeznaczeniu,
7. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
8. uchwalanie „Regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców S.M. "Gwarków" w Gliwicach",
9. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członka, pozbawiania członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
10. zawieszanie członka Zarządu, z prawem do wynagrodzenia, o ile działalność członka Zarządu jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu,

11. ustanawianie pełniącego obowiązki Prezesa Zarządu i Pełnomocników (gdy w czasie zawieszenia Prezesa Pełnomocnicy nie byli ustanowieni w wymaganej liczbie lub złożyli rezygnację) na czas do odwołania lub wyboru nowego Prezesa,
12. ogłaszanie konkursu na Prezesa Zarządu i wybór, co najmniej dwóch ofert w celu ich przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

§ 25

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się w dniu wyboru.
2. Celem tego posiedzenia jest ukonstytuowanie Rady Nadzorczej zgodnie z § 23. Zarząd zobowiązany jest przygotować organizacyjnie posiedzenie. Nie uchybia to postanowieniom § 23 ust. 2.

§ 26

1. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie.
2. 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 zawierające takie informacje nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy, o której mowa w ust. 2, trwa także po ustaniu członkostwa w Radzie Nadzorczej.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej ustawowego zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka Rady, wnosząc równocześnie do Zarządu żądaniewołania Walnego Zgromadzenia celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
5. Rada Nadzorcza nie ma prawa do dawania Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni.

§ 27

1. Z zastrzeżeniem § 25, 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 protokolowane 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

§ 28

1. Zarząd jest jednoosobowy.
2. Kandydata na Prezesa Zarządu - ze zgromadzonych ofert - wybiera 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 i pracą 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.

§ 29

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, z tym, że do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni może wyznaczyć kierownika bieżącej działalności gospodarczej.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 1. 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,
 2. sporządzanie projektów planów działalności gospodarczej oraz projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
 3. sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 4. zaciąganie zobowiązań,
 5. udzielanie pełnomocnictw,
 6. współdziałanie z organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 7. sporządzanie i przedkładanie projektów wewnętrznych aktów normatywnych i uchwał podlegających zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą bądź Walne Zgromadzenie, według właściwości.

§ 30

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.

§ 31

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

ZAKAZ KONKURENCJI

§ 32

1. Członkowie Rady Nadzorczej i 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, o których mowa w ust. 1 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,

3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ V

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 33

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. 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 wewnątrzspółdzielczym 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.

§ 34

Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 35

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 VI

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 36

1. Spółdzielnia, jako podmiot gospodarczy, prowadzi działalność gospodarczą wg zasad rachunku ekonomicznego.

2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty utrzymania majątku Spółdzielni, inwestycji, wykonawstwa własnego oraz innych usług.
3. Spółdzielnia rozlicza bez wynikowo 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.
4. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.
5. 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.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 37

1. Fundusze Spółdzielni składają się z:
 1. funduszu udziałowego,
 2. funduszu zasobowego,
 3. funduszu wkładów mieszkaniowych oraz wkładów budowlanych,
 4. funduszu eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
 5. a także z funduszy celowych:
 1. funduszu remontowego podzielonego na:
 - a. część zwaną funduszem wspólnym, przeznaczanego na finansowanie utrzymania w należytym stanie technicznym majątku wspólnego oraz na wspomaganie w formie pożyczek, koniecznych zadań remontowych nieruchomości, tworzoną:
 - z 80 % funduszy remontowych nieruchomości,
 - innych źródeł nieidentyfikowanych z określonymi nieruchomościami,
 - b. część zwaną funduszem nieruchomości, w wysokości 20 % tworzonego przez nieruchomość z funduszu remontowego,
 2. innych funduszy celowych tworzonych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Wysokość stawek opłat wnoszonych przez nieruchomości na rzecz funduszu eksploatacji 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.

§ 38

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.

§ 39

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.

§ 40

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.

§ 41

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, o których mowa w §19 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.

§ 42

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, 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.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I

OPLATY I CZYNSZE

§ 43

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, utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych odpowiednio na zasadach określonych w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (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. Za korzystanie z usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach działalności społecznej i kulturalno - oświatowej właściciele ci wnoszą opłaty w oparciu o indywidualne umowy.

§ 44

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu uiszczają opłaty określone w § 43. ust. 1. i 2. od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.

§ 45

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 43 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. Podstawową 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.

§ 46

1. Opłaty, o których mowa w § 39 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.

§ 47

Za opłaty, o których mowa w § 43 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

§ 48

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.

§ 49

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego 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

§ 50

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.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 51

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone 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 wyłącznie na rzecz członka spółdzielni i powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zwarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to nie może przysługiwać osobie prawnej.
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 chyba, że lokal został zwolniony w sensie prawnym.

§ 52

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 § 51 pkt 7, jeżeli brak jest osób, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub roszczenia takich osób wygasły.

§ 53

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie i regulaminie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym dziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 1. jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2. jeżeli członek zalega z opłatami wymienionymi w § 43 ust. 1 za okres 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa wobec jednego albo obojga małżonków stosując przepisy ustawy – prawo spółdzielcze o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 55

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 § 53 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 § 43.
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.

§ 56

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 57

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom lub innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 oraz § 56 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, które miały wspólnie zamieszkiwać z członkiem, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 58

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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 członka Spółdzielni 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.

§ 59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał 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 z członkiem umowie o budowę lokalu.

§ 60

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 61

1. 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.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo

zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 62

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:
 1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 trzech 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.

§ 63

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.

WYNAJEM LOKALI

§ 64

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 65

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

§ 66

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.

ZAMIANA LOKALI

§ 67

1. Spółdzielnia umożliwia członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne, które nie stanowią własności Spółdzielni.
2. Osoba obejmująca lokal w wyniku zamiany musi legitymować się zgodą na przejęcie wkładu wniesionego przez poprzednika. Rozliczenie z tego tytułu odbywa się między stronami zamiany.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

PRZETARG NA USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 68

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, lub wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Szczegółowe warunki przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

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.

§ 70

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

§ 71

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.

§ 72

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).

§ 73

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.

§ 74

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.

§ 75

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 § 68.

§ 76

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

§ 77

1. Do rozliczeń z najemcami lokali stosuje się zasady § 78 ust. 4 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.

§ 78

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 wpłat z tytułów określonych w części szczegółowej Statutu, 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

§ 79

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

§ 80

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.

§ 81

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

§ 82

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.

§ 83

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

§ 84

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

§ 85

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

§ 86

Traci moc Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Gwarków” przyjęty uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Nr 2/ZPCz/2008 z dnia 18.06.2008r.

STATUT przyjęto uchwałą Walnego Zgromadzenia

Nr z dnia r.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

