

STATUT

Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

tekst jednolity rok 2018

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	str. 3
Dział I. PRZEPISY WSTĘPNE.....	str. 3
Dział II. CZŁONKOWIE.....	str. 4
Dział III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	str. 5
Dział IV. skreśla się.....	str. 8
Dział V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	str. 8
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.....	str. 9
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.....	str. 11
Rozdział 3. Zarząd.....	str. 14
Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	str. 15
Rozdział 5. skreśla się.....	str. 15
Dział VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	str. 15
Dział VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	str. 16
B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....	str. 17
Dział I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	str. 17
Dział II. skreśla się.....	str. 19
Dział III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU.....	str. 19
Dział IV. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI.....	str. 20
Rozdział 1. Przepisy ogólne.....	str. 20
Rozdział 2. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 22
Rozdział 3. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.....	str. 22
Rozdział 4. skreśla się.....	str. 23
Dział V. skreśla się.....	str. 23
Dział VI. NAJEM LOKALI.....	str. 23
Dział VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....	str. 24
Dział VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.....	str. 26
Dział IX. WKŁADY.....	str. 27
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.....	str. 27
Rozdział 2. skreśla się.....	str. 27
Dział X. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	str. 27
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	str. 27
Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.....	str. 29
Dział XI. skreśla się.....	str. 30
C. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	str. 30

A. CZĘŚĆ OGÓLNA.

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Czeladź.

§ 2.

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do Związków Rewizyjnych.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni 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,
 - 2/ skreśła się,
 - 3/ budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu lub domów jednorodzinnych,
 - 6/ budowanie lub nabywanie budynków, w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy, mienie jej członków,
 - 9/ zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tych nieruchomości,
 - 10/ ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 11/ ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2/ prowadzi działalność gospodarczą w interesie swych członków,
 - 3/ prowadzi działalność społeczną kulturalną poprzez placówki kulturalne na rzecz swoich

członków i ich rodzin,

4/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,

5/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem,

6/ organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc.

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze /tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560/ oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tj. Dz. U. 2013 r., poz. 1222 z późn. zm./ innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

§ 4.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 5.

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

własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem §6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem §6.

§ 6.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2/ nabycia ekspektatywy własności;
- 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w cytowanym przepisie, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w cytowanym wyżej art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6.
- 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w cytowanym art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w owym art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1/ prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
 - 2/ prawo do przeniesienia własności lokalu poprzez ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności,
 - 3/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Bierne prawo wyborcze nie przysługuje osobom niezdolnym do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych,
 - 4/ prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 5/ prawo do udziału w posiedzeniach organów Spółdzielni, do których został wybrany względnie jest statutowo uprawniony,
 - 6/ prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 7/ prawo do zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni oraz protokołami obrad organów Spółdzielni, z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi

przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz informacjami na temat ich realizacji,

- 8/ prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów,
 - 9/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi,
 - 11/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 12/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 13/ prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 14/ prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 - 15/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 16/ prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 3. Członek ma prawo do nieodpłatnego otrzymania jednego odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Dalsze egzemplarze odpisów Statutu i regulaminów mogą być wydawane na zasadzie pełnej odpłatności. Koszty opłaty za odpisy Statutu i regulaminów określa Zarząd Spółdzielni.
 4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, wymienionych w ust. 1 pkt 10 pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady pobierania opłat z tego tytułu oraz ich wysokość określa uchwała Zarządu.

§ 8.

Członek jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadamiać na piśmie Spółdzielnię w terminie nie dłuższym niż 14 dni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
- 3/ w pełni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 4/ uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,

- 5/ uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładów budowlanych na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz uiszczać opłaty związane z używaniem lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 6/ w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 7/ pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 8/ pokryć wszelkie koszty związane z przeniesieniem spółdzielczego prawa do lokalu na jego własność, a w szczególności:
 - a/ kosztów podziału geodezyjnego, poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa,
 - b/ kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c/ spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d/ wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności,
 - e/ podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych i kancelaryjnych,
 - f/ kosztu założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa.
- 9/ uiszczać terminowo wymagane należności wynikające z prawa do mieszkania lub faktycznego zamieszkiwania,
- 10/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 11/ przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 12/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 13/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 14/ skreśla się
- 15/ na bieżąco informować Spółdzielnię o ilości osób korzystających z lokalu, które to oświadczenie niezależnie od dopełnienia obowiązku meldunkowego będzie stanowić podstawę do naliczania opłat za dany lokal,
- 16/ skreśla się
- 17/ niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych, urządzeń umożliwiających rozliczenie kosztów nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 18/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 19/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Statut może przewidywać inne obowiązki członka.

§ 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 4. Właściciel lokalu mieszkalnego, będący członkiem Spółdzielni, może wystąpić z niej za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, złożonym na piśmie pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia członkostwa rozpoczyna swój bieg, od pierwszego dnia następnego miesiąca, po miesiącu w którym członek doręczył Spółdzielni wypowiedzenie.

§ 10. skreśla się

§ 11. skreśla się

§ 12. skreśla się

§ 13. skreśla się

§ 14. skreśla się

§ 15.

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

DZIAŁ IV. skreśla się

§ 16. skreśla się

DZIAŁ V. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 17.

Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie.
- 2/ Rada Nadzorcza
- 3/ Zarząd
- 4/ skreśla się

§ 18.

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
Wybory do Zarządu Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organów, o których mowa w § 17 pkt 2 i 3 Statutu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów.
Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów.
Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. 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 złożone w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno zostać podpisane czytelnie przez mocodawcę, będącego członkiem Spółdzielni. Własnoręczność podpisu mocodawcy na pełnomocnictwie, potwierdza upoważniony pracownik Spółdzielni, po okazaniu przez mocodawcę dokumentu tożsamości. Własnoręczność podpisu mocodawcy może być również potwierdzona urzędowo lub notarialnie. Pełnomocnictwo winno określać zakres umocowania do udziału w Walnym Zgromadzeniu z podaniem daty Walnego Zgromadzenia. Lista ważnie udzielonych pełnomocnictw, spełniających wymagania określone w niniejszym ustępie, podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Udzielone pełnomocnictwa, objęte listą pełnomocnictw, dołączone zostają do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :
 - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6/ wybór członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru po 3 członków

- Rady Nadzorczej każdego z osiedli, według ustalonego podziału zasobów na osiedla,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 11/ uchwalanie zmian Statutu,
 - 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 13/ wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14/ uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.
6. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
7. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
- 1/ Rady Nadzorczej
 - 2/ przynajmniej 1/10 członków.
 - 3/ skreśla się
8. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
9. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 7, winno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania.
10. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się członków Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w klatkach schodowych budynków mieszkalnych, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Ogłoszenie winno zawierać wyznaczony termin Walnego Zgromadzenia, jego miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także informacje o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami. O terminie Walnego Zgromadzenia zawiadamia się także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą, listem poleconym, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Głosowanie odbywa się przy pomocy elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów poprzez naciśnięcie na pilocie przycisku „za” lub przycisku „przeciw” lub przycisku „wstrzymuję się”.

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 19 ust. 10.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem § 18 ust. 2.

- 4.¹ Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
- 4.² Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 4.³ Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4², w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 4.⁴ Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 4.⁵ Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
7. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
8. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium w składzie:
Przewodniczący obrad, Sekretarz i dwóch Asesorów.
Ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
9. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
10. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
11. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 21.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 12 - 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do wyboru Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu odbywanym po 3 latach. Członkowie wchodzący w skład Rady Nadzorczej nie mogą pełnić w niej funkcji dłużej niż przez kolejne 2 kadencje z rzędu.
4. skreśla się
5. Jeżeli członkiem jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni – wskazana przez osobę prawną.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach
 - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu
 - 2/ zrzeczenia się mandatu
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni

4/ nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.

§ 22.

1. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.
2. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza jest władna do wykonywania czynności objętych Statutem.

§ 23.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 9/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 11/ uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 12/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych,
 - 13/ uchwalanie regulaminu wynajmu członkom i innym osobom lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 14/ uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 15/ skreśla się
 - 16/ wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępców,
 - 17/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 18/ skreśla się.
 - 19/ skreśla się,
 - 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

21/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez organy do tego upoważnione i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

22/ skreśla się,

23/ skreśla się

24/ podejmowanie uchwał oraz uchwalanie regulaminów i zasad w innych sprawach wynikających z postanowień Statutu i bieżącej działalności Spółdzielni,

25/ wskazanie podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 23¹

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wynosi dla:
 - 1/ Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 60 %,
 - 2/ Przewodniczącego Komisji Rady Nadzorczej - 50 %,
 - 3/ pozostałych członków Rady - 40 %minimalnego wynagrodzenia, określonego odrębnymi przepisami.
3. Podstawą wypłacenia wynagrodzenia jest obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej, potwierdzona własnoręcznym podpisem na liście.
4. Członek Rady Nadzorczej uprawniony jest do zrzeczenia się przysługującego mu prawa do wynagrodzenia.

§ 24.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 50 % jej członków.
Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 25.

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:
Przewodniczący, zastępcy Przewodniczącego, Sekretarz
i Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 26.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe i czasowe określone w regulaminie.

§ 27.

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

Rozdział 3. Zarząd.

§ 28.

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób w tym Prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą w trybie określonym Regulaminem Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 29.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o przekształcenie prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w przypadku przewidzianym ustawą o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków lub Spółdzielni oraz o przeniesienie własności tych lokali na rzecz członków lub innych osób,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do akceptacji Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 6/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zawieranie umów,
 - 7/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

§ 30.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 31.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy

posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 32.

Zarząd po uzyskaniu zgody Rady nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością spółdzielni, a także udzielić takiego pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 33.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną i usługową wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Statut określa termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka/ów/ Zarządu.

Rozdział 5. Zebranie Grupy Członkowskiej §§ 34 i 35 skreśla się

DZIAŁ VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 36.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone i załatwione przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach niezachowania tego terminu i doręczyć odwołującemu się odpowiedź lub odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu trzech miesięcy i doręczyć odwołującemu się odpowiedź lub odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie

do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostaje złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej powzięcia.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 37.

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

§ 38.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1/ skreśla się,
- 2/ fundusz zasobowy – powstaje z nadwyżki bilansowej
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych
- 4/ fundusz wkładów budowlanych
- 5/ fundusz wkładów zaliczkowych
- 6/ fundusz na remonty
- 7/ Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
- 8/ także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 39.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem na remonty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39¹

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 39²

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.

§ 40.

Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 41.

Strata Spółdzielni z działalności gospodarczej zostaje pokryta z funduszu zasobowego lub innych funduszy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 42.

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 43.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.

§ 44.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie zasad, sposobu, terminu wnoszenia należności, określonych w pkt 1,
 - 5/ zasady rozwiązania umowy i skutki związane z naruszeniem innych postanowień umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 45.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §44 ust.1 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §44 ust.1 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §94 Statutu.

§ 46.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 94 Statutu.

§ 47.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

**DZIAŁ II. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO
PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA SPÓŁDZIELCZE
WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU. skreśla się**

§ 48. skreśla się

§ 49. skreśla się

§ 50. skreśla się

**DZIAŁ III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
MIESZKALNEGO, SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU
UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

§ 51.

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie, którzy w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu na zasadach własnościowego prawa, wydany na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 52 skreśla się.

§ 53.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§ 54. skreśla się

§ 55.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 56. skreśla się

§ 57. skreśla się

§ 58. skreśla się

§ 59. skreśla się

§ 60. skreśla się

§ 61. skreśla się

§ 62.

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

DZIAŁ IV. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 62¹

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych, w tym garaży.
2. Budowa lokali ze środków własnych członków może się odbywać również na zasadach zbycia pełnego prawa do działki gruntu, na podstawie uchwały powziętej przez Walne Zgromadzenie.

§ 62.²

Szczegółowe zasady budowy lokali użytkowych, w tym garaży, określa umowa zawarta przed rozpoczęciem budowy oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 62.³

1. Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego działu.
2. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członków obowiązują następujące zasady:
 - 1/ jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu,
 - 2/ w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1/ stosuje się odpowiednio,
 - 3/ po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów i przejściu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działek,
 - 4/ przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.

§ 63.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:

- 1/ uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności, prawem o charakterze jednorodczajowym /własność lub użytkowanie wieczyste/,
- 2/ oznaczeniem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, poprzez podjęcie ostatecznych uchwał przez Zarząd Spółdzielni.

§ 64.

Z żądaniem ustanowienia odrębnej własności mogą wystąpić osoby, które spełniają łącznie następujące wymogi:

- 1/ złożą pisemny wniosek zawierający dane, o których mowa w § 65 Statutu,
- 2/ posiadają członkostwo w Spółdzielni w chwili złożenia wniosku,
- 3/ służy im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokali:
 - a/ własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
 - c/ spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,
 - d/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 65.

Wniosek o realizację roszczenia o ustanowienie odrębnej własności winien być złożony do Zarządu Spółdzielni i zawierać:

- 1/ imię i nazwisko, adres zamieszkania, nr telefonu.
Jeżeli wniosek składany jest przez małżonków winien zawierać dane wyżej określone, dotyczące obojga,
- 2/ określenie praw do lokalu i jego położenie,
- 3/ podpis wnioskodawcy. Jeżeli wnioskodawca nie posiada pełnej zdolności do czynności prawnych, wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy, upoważniony do reprezentacji przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem.
Do wniosku należy załączyć postanowienie Sądu zezwalające na dokonanie czynności odnośnie majątku tej osoby.
Za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentacji.

§ 66.

1. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu, rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.
2. Wnioski rozpatruje Zarząd Spółdzielni niezwłocznie, nie później jednak, niż w terminie 30 dni od dnia złożenia, zawiadamiając uprawnionego lub uprawnionych.

Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.

§ 67.

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu prawa oraz wszelkie pozostałe koszty wymienione w Statucie obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 68.

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Uchwały, o których mowa w ust. 1, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu

umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków oraz o przeniesienie własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków lub innych osób.

3. Projekty uchwał Zarząd Spółdzielni wyklada do wglądu na co najmniej 14 dni, w siedzibie Zarządu Spółdzielni.
4. Osoby, których projekty uchwał dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na ich własność poszczególnych lokali - są informowane z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem w formie pisemnego, imiennego powiadomienia o terminie i miejscu wyłożenia uchwał oraz o możliwości zgłaszania wniosków dotyczących zmian projektu uchwały.

Rozdział 2. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 69.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 94 Statutu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 70. skreśla się

§ 71.

Wpłaty, o których mowa w § 69 Statutu wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w pisemnym powiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 3. Zasady przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu.

§ 72.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na jego 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 § 94 statutu.

2. Członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, z którymi zawierana jest umowa przeniesienia własności lokalu zobowiązany/a jest ponieść koszty tego przeniesienia, o których mowa w § 8 pkt 8 a-f.

§ 73.

Spłaty, o których mowa w § 72 wyliczone przez Spółdzielnię członek lub osoba nie będąca członkiem obowiązany/a jest wpłacić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię w pisemnym powiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu.

§ 74.

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności.

Rozdział 4. skreśla się.

§ 75. skreśla się

§ 76. skreśla się

§ 77. skreśla się

§ 78. skreśla się

§ 79. skreśla się

§ 80. skreśla się

§ 81. skreśla się

§ 82. skreśla się

DZIAŁ V. skreśla się

§ 83. skreśla się

§ 84. skreśla się

§ 85. skreśla się

§ 86. skreśla się

DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI

§ 87.

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 88.

W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu mieszkalnego lub użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 89.

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 90.

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się /kaucji/.

Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 91.

W sprawach dotyczących umów najmu lokali nie uregulowanych w Statucie i regulaminie, zastosowanie mają przepisy :

- kodeksu cywilnego,
- ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

DZIAŁ VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 92.

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, zarówno mieszkalnego jak i o innym przeznaczeniu, 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.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 93.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby korzystającej z lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się komisyjny protokół.
4. Osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a/ dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię przebudowy lub modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia, w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 94.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w ust. 1 lub 4.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Właściciele lokali są obowiązani również uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 5,
 - 2/ ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 4 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia danego miesiąca.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat

§ 95.

1. Za opłaty, o których mowa w § 94 w ust. 1, 2 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 96.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą.

§ 97.

1. Opłaty, o których mowa w § 94 i § 96 są uiszczane co miesiąc z góry do dnia ostatniego każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie. Za datę zapłaty, uważa się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Członek oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Członek, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokalu lub domu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 94, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 94, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia dokonuje poprzez złożenie pisma w oddawczej skrzynce pocztowej lub przesłanie zawiadomienia drogą elektroniczną na wskazany wcześniej adres mailowy.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

Dział VIII. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 98.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymogami prawa budowlanego, a zwłaszcza realizować systematyczną i planowaną gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Podział obowiązków w zakresie naprawy wewnątrz lokali pomiędzy członkiem, osobą nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicielem a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 99.

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione w procesie inwestycyjnym przez Spółdzielnię ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z własnych środków, na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Przebudowa lub modernizacja mieszkania wymaga zgody Zarządu, szczególnie gdy połączona jest ze zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami układu funkcjonalno-użytkowego lokalu.
3. określa się

4. skreśla się

DZIAŁ IX. WKŁADY

§ 100. skreśla się

Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.

§ 101.

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia zobowiązany jest członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się zmianę wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2/ ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

3.

§ 102. skreśla się

Rozdział 2. skreśla się

§ 103. skreśla się

§ 104. skreśla się

§ 104¹. skreśla się

DZIAŁ X. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 105.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 94 Statutu, 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 § 94 Statutu, 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.

4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 106. skreśla się

§ 107.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2/ opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 94 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pod warunkiem opróżnienia lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 94 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3

miesiący od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.

§ 108. skreśla się

§ 109.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Spadkobierca dziedziczący po zmarłym członku, nie będący członkiem Spółdzielni może złożyć deklarację członkowską wraz z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie powyższe stosuje się odpowiednio.
4. Spadkobiercy, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą dokonać działu spadku i wskazać Spółdzielni tego spadkobiercę, któremu przypadło własnościowe prawo do lokalu. W takim przypadku stosuje się postanowienie ust. 3.

§ 110.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Zasady przeprowadzania przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 111.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w § 110 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 112.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz postanowienia § 53 ust. 2 Statutu.

§ 113. skreśla się

§ 114. skreśla się

DZIAŁ XI. skreśla się

§ 115. skreśla się

§ 116. skreśla się

§ 117. skreśla się

C. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 118.

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc i traktowane są jako umowa o ustanowienie prawa.

§ 119.

Zmiany w treści Statutu wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji zmian i nowego, jednolitego tekstu Statutu.

§ 120. skreśla się

UCHWAŁA nr 21.../VI/2018

Walnego Zgromadzenia Członków
Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi
z dnia 09.06.2018 r.

w sprawie: zatwierdzenia tekstu jednolitego Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Czeladzi.

Na podstawie art. 38 §1 pkt 10 ustawy z dnia 16.09.1982 r. ustawy z dnia 16 września 1982 r.
Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz zgodnie
z § 19 ust. 8 pkt 11 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

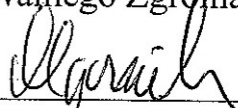
WALNE ZGROMADZENIE

u c h w a ł a :


1. Zatwierdzić tekst jednolity Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi
stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zobowiązać Zarząd do zgłoszenia zmiany Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

Uchwałę podjęto: 126..... głosami „za”
2..... głosami „przeciw”
2..... głosami „wstrzymuję się”

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia


ROBERT MACZNIK

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia


KRYSTYNA PIWOWARCZYK