

STATUT

Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Rudzie Śląskiej

(tekst jednolity wg stanu na dzień 10.06.2010r.)

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	4
DZIAŁ II	
CZŁONKOWIE.....	6
ROZDZIAŁ 1	
PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI.....	6
ROZDZIAŁ 2	
PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	8
ROZDZIAŁ 3	
WPISOWE, UDZIAŁY,	9
ROZDZIAŁ 3¹	
WKŁADY.....	10
ROZDZIAŁ 4	
USTANIE CZŁONKOSTWA.....	13
ROZDZIAŁ 5	
ROZLICZENIA.....	15
ROZDZIAŁ 6	
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	15
DZIAŁ III	
ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	17
ROZDZIAŁ 1	
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	17
ROZDZIAŁ 2	
WALNE ZGROMADZENIE.....	17
ROZDZIAŁ 4	
RADA NADZORCZA.....	22
ROZDZIAŁ 5	
ZARZĄD.....	24
DZIAŁ IV	
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	26
ROZDZIAŁ 1	
ZASADY OGÓLNE.....	26
ROZDZIAŁ 2	
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	
.....	26
ROZDZIAŁ 4	
ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI.....	28
ROZDZIAŁ 4¹	
ZASADY USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	
W DRODZE PRZETARGU.....	28
ROZDZIAŁ 5	
NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.....	30
ROZDZIAŁ 6	
UŻYWANIE LOKALI.....	30
ROZDZIAŁ 7	
ZAMIANA LOKALI.....	31
ROZDZIAŁ 8	
PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	31

F. POSTANOWIENIA DODATKOWE.....	31
DZIAŁ V	
CZYNSZE I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	32
DZIAŁ VI	
SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ.....	32

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERSPEKTYWA” w Rudzie Śląskiej – dalej zwana „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ruda Śląska.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa śląskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia działa w oparciu o:

- niniejszy Statut,
- ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) – zwaną dalej „ustawą”,
- ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.),
- inne, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie 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) ~~skreślony~~
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 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 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,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej.
 - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, o ile ustawa dopuszcza ustanowienie takiego prawa.

3. Dla realizacji w/w celów Spółdzielnia w szczególności:
 1. prowadzi działalność inwestycyjną,
 2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
 3. prowadzi zakłady remontowo budowlane, produkcyjne i inne pomocnicze, usługowe, we własnym zakresie lub we współdziałaniu.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą samodzielnie lub wspólnie z innymi organizacjami gospodarczymi, jeśli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celów wymienionych powyżej.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1 PRZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że dotyczy to małżonków.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba:
 - 1) której w budynku stanowiącym własność (współwłasność) Spółdzielni przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - c) odrębna własność lokalu,
 - 2) która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
 - c) odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, bądź miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, która współdziała ze Spółdzielnią w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników będących członkami Spółdzielni lub wnosi składniki majątkowe na rzecz Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są założyciele.

§ 7

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają w formie pisemnej pod rygorem nieważności deklarację kandydata.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać PESEL, NIP, jego imię i nazwisko, miejsce stałego zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, wysokość zgromadzonego wkładu. W przypadku osób prawnych do deklaracji winien być dołączony aktualny wyciąg z właściwego rejestru sądowego.
3. W odrębnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni można wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po śmierci członka wypłacić jego udziały.
4. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych

w deklaracji.

§ 8

1. Kandydat na członka Spółdzielni staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia go przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w drodze uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty przyjęcia.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - a) osobie, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, darowania lub umowy zawartej z osobą prawną lub fizyczną, jeżeli odpowiada ona wymogom Statutu,
 - b) osobie, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o których mowa w ust. 4 a) - wybór należy do Zarządu Spółdzielni. W pierwszej kolejności powinien być uwzględniony wniosek małżonka.
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a jeżeli wnoszą o przyjęcie osoby wymienione w ust. 4 - w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
7. O podjętej uchwale Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić zainteresowanego pisemnie, najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia wymaga uzasadnienia oraz pouczenia o prawie wniesienia odwołania.
8. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Odwołanie wnosi się w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta na skutek wniesionego odwołania jest ostateczna i nie podlega zaskarżeniu.

§ 9

- 1) Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
- 2) Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 10

Spółdzielnia jest obowiązana - w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków osoby oczekującej na mieszkanie spółdzielcze - zawrzeć z tym członkiem umowę określającą kolejność ustanowienia prawa do lokalu mieszkalnego. Kolejność tę powinien określać numer uwidoczony w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze umów.

ROZDZIAŁ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

Członkowie Spółdzielni mają równe prawa i obowiązki.

W zakresie określonym postanowieniami Statutu oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa członkowi przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
5. prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi z tym, że:
 - a) koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - b) udostępnienie dokumentów o których mowa wyżej następuje w granicach dopuszczonych odrębnymi przepisami w szczególności ustawą o ochronie danych osobowych a także w sposób nie naruszający niczyich dóbr osobistych,
 - c) 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.
 - d) Zarząd może ustalić regulamin zasad udostępniania ww. dokumentów uwzględniając godziny pracy Spółdzielni, potrzebny czas na przygotowanie stosownych odpisów i kopii a także koszty ich sporządzenia. Regulamin wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.
6. prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
7. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów o ochronie danych osobowych,
8. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
9. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem i Spółdzielnią, w sposób i w terminach określonych w Statucie,
10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
11. prawo do zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych ustawą,
12. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,

13. prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe,
14. prawo do odpłatnego korzystania z usług świadczonych przez Spółdzielnię,
15. prawo do przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy,
16. prawo do zamiany lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 63.

Członkowie Spółdzielni, którzy nie mają zdolności do czynności prawnych lub mają ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

§ 12

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów prawa, postanowień Statutu oraz opartych na nich regulaminów i uchwał oraz zarządzeń organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenia,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy,
- 5) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 6) w pełni pokrywać wydatki związane z:
 1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 2. budową, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 3. utrzymaniem i użytkowaniem lokalu,
 4. *skreślony*
- 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu dokonania odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 11) uczestniczyć w kosztach budowy przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w Statucie oraz umowie i w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal,
- 12) uczestniczyć w wydatkach na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 13) wnosić opłaty z przeznaczeniem na fundusz remontowy,
- 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 15) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3 WPISOWE, UDZIAŁY

§ 13

1. Wpisowe wynosi 100 zł.
2. Wartość jednego udziału wynosi 100 zł.

3. Członek Spółdzielni jest zobowiązany zadeklarować udziały, w minimalnej ilości:
- 20 w przypadku osób prawnych,
 - 2 w przypadku osób fizycznych.

§ 14

Wpisowe i wpłaty na pokrycie zadeklarowanych udziałów członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w ciągu 30 dni odpowiednio:

- od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa,
- od dnia zawarcia umowy o budowę lokalu,
- od dnia ustanowienia prawa do lokalu.

§ 15

- a) Niewpłacenie wpisowego lub udziału może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
- b) Wpisowe nie podlega zwrotowi.
- c) Udziały nie podlegają waloryzacji.

ROZDZIAŁ 3¹ **WKŁADY**

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 16

- 1) Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.
- 2) Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nowo budowanego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- 3) Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład mieszkaniowy Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 16¹

- 1) Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy przez wnoszenie wkładów.
- 2) Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się w dwóch etapach
 - wstępnie na podstawie dokumentacji kosztorysowej – jest to podstawa do określenia

wysokości zaliczek na wkład i terminów ich wpłaty,
 - ostatecznie po zakończeniu inwestycji, ale nie później jak 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

- 3) Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę nadzorczą zawierającego w szczególności:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
 - c) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy lokali o różnym przeznaczeniu,
 - d) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalnych (atrakcyjności).
- 4) Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały
- 5) Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego ostatecznie nadpłata winna być niezwłocznie zwrócona, jeżeli okaże się niższy członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie uzgodnionym ze Spółdzielnią.

§ 16²

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tegoż lokalu jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy lub jego część w wysokości odpowiadającej wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na dany lokal
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.
3. W przypadkach określonych przez przepisy ustawy, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego prawo wcześniej wygasło jest obowiązany do wpłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz do spłaty długu obciążającego ten lokal, a wynikającego z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.
4. Przepis poprzedzającego ustępu stosuje się odpowiednio w przypadku zamiany mieszkań, do których przysługują lokatorskie spółdzielcze prawa do lokali oraz w przypadku ponownego uzyskania tytułu prawnego w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przez tą samą osobę.

§ 16³

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Kwotę tą wypłaca się po opróżnieniu lokalu i po przeprowadzeniu przetargu zakończonego zawarciem umowy.

WKŁAD BUDOWLANY

§ 16⁴

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nowo budowanego wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. 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.

§ 16⁵

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka, w terminie wymaganych wpłat na wkład budowlany Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

§ 16⁶

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tegoż lokalu jest obowiązany wnieść wkład budowlany lub jego część w wysokości odpowiadającej wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na dany lokal.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie własności lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie w terminie 14 dni od rozwiązania umowy, jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni albo w terminie 14 dni od daty zawarcia nowej umowy, jeśli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn po stronie członka.

§ 16⁷

1. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, który korzysta z prawa pierwszeństwa, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który korzysta z prawa pierwszeństwa, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej ustalonej na dzień zawarcia umowy przez rzeczoznawcę majątkowego. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 16⁸

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Kwotę tą wypłaca się po opróżnieniu lokalu i po przeprowadzeniu

przetargu zakończonego zawarciem umowy.

ROZDZIAŁ 4 USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – ustania.

§ 18

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące.
3. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

W razie zmiany przez członka miejsca zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni budownictwa mieszkaniowego członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia.

§ 20

Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami i może nastąpić w przypadku:

1. świadomego działania na szkodę Spółdzielni,
2. uporczywego naruszania przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności niewykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 21

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków w przypadku:

- nie wpłacenia w terminie wpisowego lub udziału,
- stałego pobytu w zakładzie zamkniętym lub w innym miejscu odosobnienia.

§ 22

1. Decyzję o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na posiedzeniu w formie uchwały.
2. Rada Nadzorcza powinna zaprosić zainteresowanego członka celem jego wysłuchania, jeżeli zaproszony członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrywać wniosek bez jego udziału.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 23

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 45 dni od daty podjęcia uchwały, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem,
3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa powyżej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być rozpatrzone.
4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
5. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem.
6. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 24

Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ 5 ROZLICZENIA

§ 26

skreślony

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w ustawie, Spółdzielnia uiszcza uprawnionemu wartość rynkową wkładu mieszkaniowego albo jego wpłaconej części. Przysługująca osobie uprawnionej wartość nie może być wyższa niż kwota jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego lokal w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na podstawie obowiązującego regulaminu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
2. Rozliczenie z byłym członkiem, spadkobiercami zmarłego członka lub innymi uprawnionymi powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu równowartości wkładu mieszkaniowego w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa,
 - 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa.
3. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka lub innym uprawnionym, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu równowartości wkładu mieszkaniowego w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia w tym terminie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o prawie do spadku,
 - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego w ciągu trzech miesięcy od ustania członkostwa.

ROZDZIAŁ 6 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 28

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone wyłącznie do spraw między członkiem a Spółdzielnią dotyczących stosunku członkostwa.
2. Sprawy wynikające ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni w ciągu dwóch miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
3. O uchwale w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

4. Od uchwały Zarządu w sprawie pomiędzy członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się na piśmie w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały Zarządu.
5. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
6. W szczególnych przypadkach członek może wnieść odwołanie od decyzji Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są ostateczne.

DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 29

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie.
 2. *skreślony*
 3. Rada Nadzorcza.
 4. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o ile Statut nie stanowi inaczej, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

ROZDZIAŁ 2 WALNE ZGROMADZENIE

§ 30

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
- 1¹ Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub kuratora.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 31

skreślony

§ 32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz wybór delegata na zjazdy związku, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia,
2. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
3. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. uchwalanie zmian Statutu,
8. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
9. rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku lub organizacji gospodarczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie z ważnych powodów, z własnej inicjatywy, a także:
 - na żądanie Rady Nadzorczej,
 - na żądanie przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbywać przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
4. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w określonych powyżej terminach zwołuje je Rada.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 34

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. *Skreślony.*
3. *Skreślony.*
4. *Skreślony.*

§ 35

Skreślony

§ 36

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. W sprawach: likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia uczestniczyło łącznie, co najmniej 5% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony powyżej.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.
4. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółdzielni.
6. Na żądanie 1/2 liczby członków, obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawicielom związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przedstawione projekty wniosków przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
9. Sprawy nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium.

§ 37

Skreślony.

§ 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz przez sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części w ciągu 7-u dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a których nie podjęto.
4. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół, o którym mowa w ust.4 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej

niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, z tym, że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 39¹

1. Zarząd zapewnia sprawdzenie listy obecności przy wejściu na obrady Walnego Zgromadzenia oraz wydaje członkom za potwierdzeniem karty do głosowania.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę jej przedstawiciel, który stwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podjęcia uchwał.
3. Walne Zgromadzenie lub jego część dokonuje wyboru Prezydium w składzie:
 - przewodniczący obrad,
 - sekretarz,
 - 2 członków,i przyjmuje szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. W sprawach nieuregulowanych w statucie, a dotyczących obrad decyduje Prezydium. W przypadku równej ilości głosów za i przeciw decyzja należy do przewodniczącego.

§ 39²

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera następnie Komisje skrutacyjną oraz Komisje uchwał.
2. Komisja skrutacyjna składa się z 3 osób.
3. Zadaniem Komisji skrutacyjnej jest:
 - sprawdzenie listy obecności przedstawicieli oraz ważności ich mandatów,
 - dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego obliczenia wyników głosowań oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań – wyniki głosowań Komisja przekazuje Przewodniczącemu,
 - w przypadku wyborów, ustalenie listy kandydatów.

§ 39³

1. Komisja uchwał składa się z 3 osób.
2. Zadaniem Komisji uchwał jest przedkładanie projektów uchwał Przewodniczącemu.

§ 39⁴

1. Każda z Komisji wybiera ze swego grona Przewodniczącego Komisji, który kieruje jej pracami.
2. Decyzje w Komisjach zapadają zwykłą większością głosów.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które ich przewodniczący przekazują Sekretarzowi.
4. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu swe zdanie odrębne.

§ 39⁵

Jeżeli z uwagi na ilość obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części członków bądź brak kandydatów nie jest możliwe powołanie organów, o których mowa w § 39¹ i § 39² Walne Zgromadzenie lub jego część może podjąć uchwałę o innym ich składzie ilościowym lub odstąpić od ich wyboru. W przypadku odstąpienia od wyboru, o którym mowa wyżej wszystkie funkcje, o których mowa w § 39¹ do 39⁴ pełni wybrany przez Walne Zgromadzenie lub jego część Przewodniczący Zgromadzenia.

§ 39⁶

1. Po wyborze organów Walnego Zgromadzenia, poddaje się pod głosowanie porządek obrad.
2. Walne Zgromadzenie ma prawo zmienić kolejność rozpatrywania spraw w porządku obrad

§ 39⁷

1. W ramach rozpatrywania poszczególnych punktów porządku obrad, Przewodniczący lub wskazany przez niego referent przedstawia sprawę na forum Zgromadzenia, a następnie Przewodniczący otwiera dyskusję.
2. Głos jest udzielany przedstawicielom wg kolejności zgłaszania się do Prezydium.
3. Przewodniczący może zarządzić pisemne zgłaszanie osób zamierzających zabrać głos ze wskazaniem ich personaliów.
4. Walne Zgromadzenie może postanowić o prowadzeniu dyskusji nad kilkoma sprawami łącznie – głosowanie zarządza Przewodniczący z własnej inicjatywy lub na wniosek przedstawiciela.
5. W przypadku zgłoszenia się do dyskusji dużej liczby chętnych, Zgromadzenie może postanowić o ograniczeniu czasu trwania poszczególnych wystąpień określając czas ich trwania – głosowanie zarządza Przewodniczący z własnej inicjatywy lub na wniosek uczestnika.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mają prawo zabrać głos poza kolejnością, w szczególności w przypadku konieczności udzielenia odpowiedzi na zadane pytanie lub udzielenie wyjaśnień.
7. Przewodniczący ma prawo odebrać głos osobie, która przekroczyła czas trwania wystąpienia ustalony przez Zgromadzenie, której wypowiedź nie ma związku z rozpatrywanym punktem porządku obrad, jak również osobie, która narusza porządek prawny, pomawia inne osoby i narusza dobre obyczaje, w szczególności używając słów powszechnie uznanych za obraźliwe lub znajdującej się w stanie nietrzeźwości.

§ 39⁸

1. Głosu w sprawach formalnych Przewodniczący może udzielać poza kolejnością
2. Przewodniczący ma prawo ograniczyć dyskusję nad wnioskiem formalnym do mówców prezentujących odmienne stanowiska.
3. Do spraw formalnych należą sprawy w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - przystąpienia do głosowania bez dyskusji,
 - przerywania dyskusji,
 - prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad jednocześnie,
 - ograniczenia czasu trwania poszczególnych wystąpień,
 - zamknięcia listy mówców,

- kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

§ 39⁹

Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu ewentualnie dodatkowych wyjaśnień Zarządu lub osób referujących sprawę Przewodniczący poddaje pod głosowanie zgłoszone wnioski, a w szczególności projekty uchwał przygotowanych przez Komisję uchwał.

§ 39¹⁰

Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący.

§ 39¹¹

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka obrady i niezwłocznie podpisuje wraz z Sekretarzem protokół obrad .

39¹²

W przypadku wyborów, w szczególności do Rady Nadzorczej, lub wyboru delegata na zjazd związku, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, kandydatów zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie zgłaszania projektów uchwał.

§ 39¹³

- Wybory przeprowadza się przy użyciu kart wyborczych, na których umieszcza się kandydatów w kolejności alfabetycznej.
- Każdy przedstawiciel uprawniony do głosowania oddaje swój głos zakreślając imię i nazwisko wybranego kandydata, a następnie wrzuca swoją kartę do urny wyborczej.
- Liczba wybranych przez przedstawiciela kandydatów nie może być większa, niż liczba miejsc, które mają zostać obsadzone w wyniku głosowania.
- Głos oddany w sposób odmienny od opisanego powyżej będzie uznany za głos nieważny.
- Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna.
- Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów, o wyborze decyduje druga runda wyborów, którą objęci są kandydaci, którzy otrzymali równą ilość głosów.

ROZDZIAŁ 3

skreślony

ROZDZIAŁ 4 RADA NADZORCZA

§ 44

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata.

§ 45

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród osób fizycznych będących członkami Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady

może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał.
3. *Skreślony.*

§ 46

1. Do zakresu działania Rady należą:
 - 1) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni, wniosek o odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
 - 2) *skreślony,*
 - 3) uchwalanie regulaminów: pracy Zarządu, porządku domowego i innych, nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu,
 - 4) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładu budowlanego,
 - 5) uchwalanie opłat i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 6) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
 - 7) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
 - 10) uchwalanie zasad gospodarki finansowej zakładów wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność administracji,
 - 12) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 33),
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) podejmowanie uchwał co do wszystkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca,
 - 15) wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
 - 16) organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki zasobów i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 17) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
 - 18) krzewienie kultury współzycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
 - 19) współdziałanie z organami administracji samorządowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 20) współdziałanie z organami samorządu mieszkańców.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.
3. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczaftu bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej wynagrodzenie, o

którym mowa wyżej nie przysługuje.

§ 47

1. Dla sprawnego wykonania swoich zadań Rada może tworzyć komisje spośród swoich członków.
2. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady (prezydium, komisje), szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

ROZDZIAŁ 5 ZARZĄD

§ 48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i Zastępców Prezesa.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza.
5. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
7. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§ 49

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych do właściwości innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów planów ekonomiczno-finansowych Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami społecznymi i spółdzielczymi,
 - 7) podejmowanie w formie pisemnej uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali i stosowanie w odniesieniu do tych uchwał trybu określonego w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także składanie oświadczeń woli w zakresie ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali w trybie w/w ustawy.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 50

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do prowadzenia Spółdzielni i zakładów, bądź do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 51

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni, dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

§ 52

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

DZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1 ZASADY OGÓLNE

§ 53

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
 - wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie zawartych umów określających kolejność ustanowienia prawa do lokalu dla członków oczekujących na mieszkanie.
3. O możliwości przystąpienia do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię lub umowy o budowę lokalu w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
5. Członek zobowiązany jest do dopełnienia wymaganych formalności związanych z ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od daty zawiadomienia go o powyższym. Po bezskutecznym upływie terminu na zawarcie umowy, Zarząd przedkłada ofertę zawarcia umowy kolejnemu członkowi, który wcześniej przyjął propozycję lokalizacji mieszkania i warunki ustanowienia prawa do lokalu.
7. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą:
 - wymiany mieszkań celem realizacji eksmisji z lokali Spółdzielni,
 - sytuacji, o których mowa w § 54 Statutu,
 - w sytuacji przebudowy lub adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne.
8. Zasady określone § 53 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do lokali o innym przeznaczeniu.
9. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem powinien opróżnić lokal w terminie 3-ech miesięcy.
W przypadku najmu termin ten wynosi 1 miesiąc.
10. W sytuacji, gdy Spółdzielnia odzyska lokal mieszkalny może ustanowić w drodze przetargu prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu.
11. Warunki przetargu, o którym mowa wyżej dla sytuacji innych niż określone w rozdziale 4¹ określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 2 SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w drodze umowy o ustanowienie tego prawa. Przez umowę Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania lokalu do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

2. Lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym nie podlegającym dziedziczeniu i egzekucji.
3. Osobie prawnej będącej członkiem Spółdzielni nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 55

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych 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) zobowiązanie członka do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal w przypadku, gdy część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu,
 - 5) postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz ich położenie,
 - 6) określenie terminu zakończenia budowy i przejęcia lokalu do używania oraz wynikających z tego obowiązków, a także skutków niezasiedlenia lokalu w terminie,
 - 7) inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa,
 - 8) tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 56

skreślony

ROZDZIAŁ 3

Skreślony.

ROZDZIAŁ 4 ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

§ 60

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowę zawiera się pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Umowa powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych 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 rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

ROZDZIAŁ 4¹ ZASADY USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU

§ 60¹

Przetarg przeprowadzany jest w trybie ustnego przetargu nieograniczonego (licytacji).

§ 60²

- Przetarg przeprowadzany jest komisyjnie, na podstawie ogłoszenia o przetargu zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i rejonach administracyjnych oraz przez publikację w prasie lokalnej.
- Ogłoszenie o przetargu winno określać w szczególności:
 1. miejsce i termin składania ofert,
 2. miejsce i termin przetargu,
 3. opis lokalu,
 4. wysokość wadium,
 5. cenę wywoławczą określoną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 60³

Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do wpłacenia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości oraz ponosi koszty zawarcia umowy oraz koszty wyceny.

§ 60⁴

Komisja prowadząca przetarg ma obowiązek równego traktowania wszystkich osób biorących udział w przetargu w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej konkurencji.

§ 60⁵

Ustalony termin przetargu nie może być krótszy niż 14 dni od daty ukazania się ogłoszenia.

§ 60⁶

Ustalone wadium, w wysokości 10% ceny wywoławczej osoby stawające do przetargu są obowiązane wpłacić w kasie Spółdzielni do godz. 14.00 dnia poprzedzającego dzień przeprowadzenia przetargu lub wnieść na rachunek Spółdzielni najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień przeprowadzenia przetargu. Za datę wpływu na rachunek Spółdzielni uważa się dzień uznania rachunku bankowego.

§ 60⁷

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium w przypadku:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego wszystkim jego uczestnikom z wyjątkiem wygrywającego,
 - 2) wycofania oferty z przetargu, jeżeli nastąpiło to przed datą jego przeprowadzenia,
 - 3) odwołania przetargu.
2. Oferent traci wadium w razie nie dokonania wpłaty oferowanej ceny nabycia nieruchomości w terminie do 30 dni od daty przeprowadzenia przetargu.
3. Kwota wadium zaliczana jest na poczet należnych wpłat wygrywającemu i nie podlega zwrotowi.

§ 60⁸

W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję Przetargów w składzie pięciu osób.

§ 60⁹

Każdy z członków Komisji ma obowiązek wyłączenia się z jej prac w razie złożenia oferty lub wniosku przez siebie, współmałżonka lub osobę pozostającą w stosunku pokrewieństwa z nim lub współmałżonkiem.

§ 60¹⁰

1. Po wywołaniu przetargu prowadzący podaje do wiadomości w obecności przybyłych oferentów:
 - przedmiot przetargu,
 - pouczenie o skutkach nie wniesienia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości w terminie, o którym mowa w § 60⁷.
2. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
3. Komisja Przetargowa ma prawo z ważnych przyczyn do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
4. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania niejawnego zwykłą większością głosów, przy czym kryterium rozstrzygającym jest wysokość oferowanej ceny nabycia

nieruchomości.

5. Postąpienie powinno być nie mniejsze niż 5% ceny wywoławczej.

§ 60¹¹

Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie miejsca i czasu przeprowadzenia przetargu,
- imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- listę licytantów,
- wnioski i oświadczenia osób obecnych,
- podpisy wszystkich osób wchodzących w skład Komisji oraz osoby wygrywającej przetarg.

§ 60¹²

W razie zakończenia postępowania przetargowego i nie wyłonienia nabywcy przeprowadza się kolejne przetargi, przy czym cena wywoławcza zostaje obniżona wg zasad przewidzianych w przepisach o egzekucji z nieruchomości, zawartych w kodeksie postępowania cywilnego.

ROZDZIAŁ 5 NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

§ 61

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach mieszkalnych stanowiących jej własność.
2. Kryteria wyboru najemców oraz zasady najmu lokali mieszkalnych i użytkowych określi Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prawo do objęcia lokalu w najem powinno być zrealizowane w ciągu 30 dni od zawiadomienia o przekazaniu lokalu do dyspozycji - pod rygorem jego utraty.
W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może termin ten przedłużyć.

ROZDZIAŁ 6 UŻYWANIE LOKALI

§ 62

1. Lokal może być używany jedynie w takim celu, do jakiego jest przeznaczony.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

ROZDZIAŁ 7 ZAMIANA LOKALI

§ 63

1. Jeśli wnioskodawcy występują o zamianę lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu między sobą to Spółdzielnia powinna umożliwić im dokonanie takiej zamiany po uregulowaniu przez wnioskodawców ewentualnych zaległości czynszowych.
2. W innym przypadku wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu Spółdzielnia może zrealizować w warunkach istniejących możliwości. Zamiana ta polega na wskazaniu przez Spółdzielnię innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

ROZDZIAŁ 8 PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

A. Skreślony.

B. Skreślony.

C. Skreślony.

D. Skreślony.

E. Skreślony.

F. Postanowienia dodatkowe.

§ 71

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni 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 Kc,
3. nieruchomości niezabudowane.

§ 72

1. Wyłącza się zbywanie własności mieszkań na rzecz lokatorów w budynkach mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne dla osób z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, przekwaterowanych na podstawie wyroku sądowego lub decyzji Spółdzielni. Budynki te stanowią budynki o specjalnym przeznaczeniu w rozumieniu art. 12¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. O uznaniu budynku za budynek o specjalnym przeznaczeniu decyduje Walne Zgromadzenie Członków w drodze uchwały.

DZIAŁ V CZYNsze I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 73

1. Osoby korzystające z lokali będących własnością Spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię są obowiązane do wnoszenia opłat zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, niniejszym Statutem i postanowieniami umów.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące w szczególności: koszty eksploatacji nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni, koszty dostawy wody pitnej i odprowadzania ścieków, koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej, eksploatacji anten zbiorczych, dźwigów osobowych, domofonów, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, należne podatki i opłaty lokalne, odpisy na fundusze oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. *Skreślony.*
3. *Skreślony.*
4. *Skreślony.*
5. *Skreślony.*
6. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, 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.
9. 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.
10. *Skreślony.*
11. Należności z tytułu najmu określa umowa.

§ 74

Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu czynszów lub opłat za używanie lokalu Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

DZIAŁ VI SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ

§ 75

Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku gospodarczego.

§ 76

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - e) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych, obowiązujących w tym zakresie, przepisach na podstawie uchwały Zarządu.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

§ 77

Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 77¹

1. Spółdzielnia może osiągnąć wynik finansowy (nadwyżka bilansowa, strata poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi).
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia przy czym, mogą one zostać przeznaczone wyłącznie na fundusze Spółdzielni.
3. Decyzję o sposobie pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Powyższe zasady nie dotyczą przychodów z tytułu pożytków osiąganych z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.

§ 78

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 siedzibie Spółdzielni co najmniej na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu.