## Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żorach

44-240 Żory

Os. Korfantego PU -11

tel. 32 43 42 515, 32 43 43 983

**STATUT**

Tekst jednolity Statutu zawierający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach w 2018 r.   
i wpisane do KRS w dniu 04.06.2018 r.

|  |  |
| --- | --- |
| SPIS TREŚCI DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE 3  DZIAŁ II CZŁONKOWIE 4  ROZDZIAŁ 1 PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW 4  ROZDZIAŁ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW 6  ROZDZIAŁ 3 USTANIE CZŁONKOSTWA 7  ROZDZIAŁ 4 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE 8  ROZDZIAŁ 5 WPISOWE I UDZIAŁY 10  DZIAŁ III WKŁADY 10  ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE 10  ROZDZIAŁ 2 WKŁAD NA SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU   MIESZKALNEGO 10  ROZDZIAŁ 3 WPŁATY PRZY PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI LOKALU 11  ROZDZIAŁ 4 ZWROT WKŁADÓW PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU 11  DZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU 11  ROZDZIAŁ 1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU  MIESZKALNEGO ORAZ SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE  PRAWO DO LOKALU 11  ROZDZIAŁ 2 NABYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH POZOSTAJĄCYCH W  DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI 14  ROZDZIAŁ 3 ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH 15  ROZDZIAŁ 4 UŻYWANIE LOKALI PRZEZ: CZŁONKÓW, WŁAŚCICIELI, OSOBY,   NAJEMCÓW 15  DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI 16  DZIAŁ VI OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI 21  DZIAŁ VII SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA 24  ROZDZIAŁ 1 WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO 24  LOKALU MIESZKALNEGO  ROZDZIAŁ 2 WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU 26  ROZDZIAŁ 3 WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO 26  ROZDZIAŁ 4 ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, RÓWNOWARTOŚCI  SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU 27  DZIAŁ VIII NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW 28  DZIAŁ IX ORGANY SPÓŁDZIELNI 29  ROZDZIAŁ 1 POSTANOWIENIA OGÓLNE 29  ROZDZIAŁ 2 WALNE ZGROMADZENIE 29  ROZDZIAŁ 3 RADA NADZORCZA 37  ROZDZIAŁ 4 ZARZĄD 39  ROZDZIAŁ 5 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU 40    DZIAŁ X PRZEPISY KOŃCOWE 41 |  |

**STATUT**

# Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach

## DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żorach, zwana w dalszej części statutu Spółdzielnią. Dopuszcza się w sprawach wewnątrzspółdzielczych używanie skrótu SM w Żorach.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Żory Os. Korfantego PU 11.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków Spółdzielni i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

3) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych   
 i niemieszkalnych,

4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

§ 4

W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia :

* 1. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków nabyte na podstawie ustawy,
  2. zarządza lub administruje nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości,
  3. może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  4. może prowadzić wykonawstwo własne lub usługi własne, bądź zlecać przedmiotową działalność innym podmiotom gospodarczym,
  5. może prowadzić działalność kapitałową, a w szczególności: odsetki od lokat, akcje, obligacje, bony skarbowe,
  6. wynajmuje lokale członkom bądź innym osobom fizycznym i prawnym,
  7. ustanawia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych.

§ 5

Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe i być ich członkiem.

### DZIAŁ II CZŁONKOWIE

#### *ROZDZIAŁ 1. PRZYJMOWANIE W POCZET CZŁONKÓW*

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
2. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
3. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
5. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej “ekspektatywą własności”; lub
6. będąca założycielem spółdzielni.
7. 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.
8. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
9. 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 1982r.- Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, PESEL i numer telefonu kontaktowego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.
2. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji członek deklaruje w formie pisemnej.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji. O podjętej uchwale należy zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
5. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego uprawniona prowadzi rejestr członków zawierający:
   * 1. imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
     2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
     3. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
     4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
     5. wysokość wniesionych wkładów;
     6. zmiany danych określonych w pkt a)-e)
     7. datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków
     8. datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania
6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§7a

* 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy są zobowiązani w terminie 7 dni od zaistnienia ww. okoliczności, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
     1. imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
     2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
     3. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
     4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
     5. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
     6. numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
     7. osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1
  2. Właściciel lokalu lub najemca lokalu zakładowego, o którym mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przystępując do spółdzielni są zobowiązani złożyć deklarację, która powinna zawierać jego dane:
     1. imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę;
     2. adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
     3. miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
     4. PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
     5. imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
     6. numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
     7. osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1

##### *ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW*

§ 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje :

* 1. prawo używania lokalu przez czas posiadania tytułu prawnego do lokalu   
     mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  2. prawo przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  3. prawo przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  4. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  5. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni,
  6. czynne i bierne prawo wyborcze,

7) prawo otrzymania odpisu i kopii dokumentów zgodnie z art. 81 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tym zastrzeżeniem, iż dokumenty zawierające informacje stanowiące dobra osobiste oraz tajemnicę przedsiębiorstwa nie podlegają udostępnieniu,

8) prawo udziału w jednej części Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika,

1. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
2. prawo do korzystania ze wszelkich świadczeń w zakresie prowadzonej działalności przez Spółdzielnię,
3. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Rady Nadzorczej dotyczącej wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
4. prawo zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5. prawo zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z  obowiązującymi przepisami,
6. prawo przeglądania rejestru członków
7. korzystanie z innych praw wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 9

Członek obowiązany jest:

1. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
2. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, przewidziane w Statucie oraz przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
3. uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności : opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 55 ust. 2 Statutu, spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, odsetek ustawowych - przez terminowe uiszczanie opłat do końca każdego miesiąca,
4. uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością oświatowo-kulturalną, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
6. stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
7. zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz o innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
8. utrzymywać lokal w należytym stanie,
9. uiszczać terminowo wymagane należności bez wezwania do końca każdego miesiąca,
10. uzyskać zgodę Zarządu na zmianę sposobu użytkowania lokalu,
11. pokrywać koszty żądanych odpisów i kopii dokumentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wysokość kosztów ustala Uchwałą Zarząd Spółdzielni,
12. wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub niniejszym statucie.

##### *ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA*

§ 10

* + 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;

1. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
2. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
3. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
4. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy;
5. powstania wspólnoty mieszkaniowej o czym stanowi art. 241 ust. 1 ustawy,
6. wypowiedzenia członkostwa w Spółdzielni w przypadku odrębnych właścicieli lokali,
7. 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.
   1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni 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.

§ 11

1. Właściciel lokalu lub najemca lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

***ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE***

§ 12

1. Wnioski i skargi kierowane do Spółdzielni winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest na piśmie podać uzasadnienie i pouczyć osobę w sprawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie osoba nie złoży odwołania, Uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 13

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołującemu doręcza się uchwałę wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 45 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, które odbywa się najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia złożenia odwołania przez członka spółdzielni przy założeniu, że zostało ono złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem jego pierwszej części. Jeżeli odwołanie zostało złożone później, jego rozpatrzenie odbywa się na następnym Walnym Zgromadzeniu, z zachowaniem 15 miesięcznego terminu jego rozpatrzenia. O terminie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pod wskazanym adresem co najmniej 3 tygodnie przed jego terminem.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postepowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postepowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 14

Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 20 dni od dnia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§14a

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 15

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Pisemne zawiadomienia o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie, mają moc prawną doręczenia.

##### *ROZDZIAŁ 5. WPISOWE I UDZIAŁY*

###### DZIAŁ III WKŁADY

##### *ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE*

§ 16

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na 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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wartość rynkowa lokalu, ustalana jest przez biegłego rzeczoznawcę, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny ponosi zainteresowana osoba.

***ROZDZIAŁ 2. WKŁAD NA SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO   
 LOKALU MIESZKALNEGO***

§ 17

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy 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 ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

##### *ROZDZIAŁ 3. WPŁATY PRZY PRZENIESIENIU WŁASNOŚCI LOKALU*

§ 18

Kwotę wpłaty, którą członek obowiązany jest wnieść w wypadku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze :

- lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustala się zgodnie z art. 12 ust. 1 Ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych,

- własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego ustala się zgodnie z art. 17 14 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

##### *ROZDZIAŁ 4. ZWROT WKŁADÓW PO WYGAŚNIĘCIU PRAWA DO LOKALU*

§ 19

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu zgodnie z § 71 pkt 2 Statutu.
2. Członek lub osoba zwalniająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności otrzymuje wartość rynkową tego prawa zgodnie z § 71 pkt 3 Statutu.
3. Z należności, o których mowa w ustępach poprzedzających, potrąca się wszystkie należności obciążające członka i ten lokal, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**DZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU**

***ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU   
 MIESZKALNEGO ORAZ SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE   
 PRAWO DO LOKALU***

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. 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 wymagany wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określane w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 21

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty wszelkich długów związanych z przedmiotowym lokalem,
2. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z kredytem.
3. Członek ponosi wszelkie koszty związane z umową o przeniesienie własności lokalu, a w szczególności:
4. całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
5. koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej,
6. koszty uzyskania koniecznych dokumentów, w tym koszty wypisu z rejestru gruntów.

§ 23

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 24

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkowie, którzy w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których została założona księga wieczysta z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 25

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Przeniesienie odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa mieszkalnego nastąpi po dokonaniu spłaty wszystkich opłat oraz długów związanych z tym lokalem a wymienionych w § 27 Statutu.
3. Na pisemne żądanie członka lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.
4. Przeniesienie odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nastąpi po dokonaniu spłaty wszystkich opłat, kosztów, długów związanych z tym lokalem a wymienionych w § 27 Statutu oraz pokrycia kosztu wartości udziału składnika gruntowego przenoszonego prawa wieczystego gruntu przypadającego na lokal.
5. Wnioski o przeniesienie własności lokalu mogą być realizowane po dniu wejścia w życie uchwały, o której mowa w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd podejmując uchwałę przyjmuje za podstawę do oznaczenia udziału w nieruchomości wspólnej, powierzchnię użytkową lokalu, stanowiącą podstawę ustalenia opłat za używanie lokali.

***ROZDZIAŁ 2. NABYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH POZOSTAJĄCYCH W***

***DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI***

§26

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie

b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2.Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).

4. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust.1 pkt 2.

5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

6. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

§ 26a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia, z zastrzeżeniem §62 oraz §63 statutu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

##### *ROZDZIAŁ 3. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH*

§ 28

Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wymaga zachowania formy aktu notarialnego i zgody osób dokonujących zamiany lokali.

##### *ROZDZIAŁ 4. UŻYWANIE LOKALI PRZEZ :*

***CZŁONKÓW,***

***WŁAŚCICIELI,***

***OSOBY,***

***NAJEMCÓW.***

§ 29

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, może używać go wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu uzależniona jest od zgody Spółdzielni i spełnienia wymogów Prawa budowlanego.

§ 30

Umowy zawarte przez członka, osoby w sprawie korzystania z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 31

1. Członek, osoba, właściciel lokalu, najemca obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal w celu: przeprowadzenia niezbędnych remontów, konserwacji, przebudowy lokalu lub budynku, dokonania okresowego i bieżącego odczytu liczników – mediów, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
2. Członek, osoba, właściciel lokalu, najemca obowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody. Jeżeli są oni nieobecni albo odmawiają udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają 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 z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby, z czynności tych sporządza się protokół.

§ 32

## Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa [Regulamin w sprawie używania lokali, porządku domowego w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Żorach.](http://www.smzory.pl/prawo/regulaminy/45-regulamin-w-sprawie-uzywania-lokali-porzadku-domowego-w-budynkach-spoldzielni-mieszkaniowej-w-zorach)

**DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 33

* + - 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, właścicieli lokali, osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz najemców na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
      2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
      3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 34

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzane przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Członkowie, właściciele, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz najemcy w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są do lokali przy zapewnieniu pełnego pokrycia tych kosztów. Rozliczenie tych kosztów następuje zgodnie z ust 5.
3. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Koszty związane z prowadzeniem przez Spółdzielnię działalności wymienionej w § 4 Statutu odnoszone są do kosztów danej działalności.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i wynikające z tego opłaty ustala i realizuje Zarząd w oparciu o przyjęty plan gospodarczy oraz zawarte umowy z podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

Rozliczenie kosztów następuje wg następujących kryteriów:

a) w odniesieniu do ilości osób – wywóz nieczystości;

b) w odniesieniu do powierzchni w m2 – eksploatacja, utrzymanie nieruchomości, w  tym m.in.: konserwacja i remonty, wskazania urządzeń pomiarowych, podzielnika kosztów;

c) w odniesieniu do lokali – konserwacja domofonów, konserwacja anten, konserwacja monitoringu, montaż monitoringu

1. Organ przyjmujący plan może ustalić pobieranie indywidualnych opłat za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 36

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej nie stanowią nadwyżki bilansowej i są rozliczane w danym roku na poszczególne nieruchomości.

§ 37

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 38

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
5. fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób innych zajmujących lokale mieszkalne. Fundusz remontowy może być ponadto zasilany z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych i statucie,
6. fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
7. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017r.
8. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 39

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
3. pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
4. zwiększenie funduszu remontowego ,
5. pokrycie wydatków wiązanych z prowadzoną działalnością oświatową i kulturalną,
6. zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 40

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

* 1. fundusz zasobowy,
  2. fundusz udziałowy,
  3. fundusz remontowy,
  4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
  5. fundusz wkładów budowlanych.

2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 41

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej**.**
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 42

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wykłada się w lokalu spółdzielni na 16 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

**Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

§ 43

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,

2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,

3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 44

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
2. nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
3. nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
4. nieruchomości niezabudowane (w tym m.in. tereny zielone, drogi, chodniki, parkingi, place zabaw i inne).
5. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatowanie, a także udostępnienie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla.
6. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub na zwiększenie funduszu remontowego dla użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie osiedla.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 45

Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.

Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 46

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólne Zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnych Zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, uchwalając plan gospodarczy.
2. Do kosztów związanych z działalnością oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania klubów oraz koszty prowadzonej w nim działalności oświatowo-kulturalnej.

§ 47

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

**DZIAŁ VI OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

§ 48

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, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. 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.
6. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
   1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4
   2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 49

Do zobowiązań Spółdzielni należy zaliczyć w szczególności zobowiązania wynikające z:

1. spłaty wszelkich należności związanych z zaciągniętymi przez Spółdzielnię kredytami na finansowanie działalności bieżącej, remontowej i przedsięwzięć inwestycyjnych,
2. mogących wystąpić odsetek ustawowych, umownych i odsetek z tytułu zobowiązań podatkowych.

§ 50

1. Uchwały o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia podejmuje Spółdzielnia na podstawie przyjętego planu gospodarczego.
2. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni, takich jak: opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię cieplną, opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego odbywa się według procedury przewidzianej w art. 4 ust. 71 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zaliczki wnoszone na zakup energii cieplnej oraz wody i odprowadzenie ścieków rozliczone zostaną po zbilansowaniu przychodów i kosztów, a nadwyżka lub niedobór zostanie zaliczona w poczet opłat za lokal bez względu na posiadany tytuł prawny:
4. energia cieplna – zgodnie ze wskazaniami podzielników ciepła w poszczególnych mieszkaniach w danej nieruchomości, zgodnie z regulaminem,
5. woda i odprowadzenie ścieków – rozlicza się wg wskazań wodomierza z uwzględnieniem faktury zakupu wody i odprowadzenia ścieków wynikających z odczytu wodomierzy głównych w nieruchomości tzn., że stosuje się współczynnik korygujący do ilości zużytej wody w m3 w wysokości wynikającej z odczytu wodomierza głównego do sumy wskazań odczytów wodomierzy w mieszkaniach,
6. w przypadku przejęcia przez dostawcę wody odczytów oraz inkasowania należności za wodę i ścieki, na podstawie zawartej umowy pomiędzy dostawcą a osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu - to występująca różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach, na podstawie faktury wystawionej przez PWiK, zostanie rozliczona wskaźnikiem do wielkości zużytych m3 w danej nieruchomości. Na pokrycie różnicy będzie pobierana zaliczka wykazana jako dodatkowy zapis w naliczeniach za lokal.
7. Nadwyżka, o której mowa w punkcie 3 występująca u osób, które zbyły prawo do lokalu podlega wypłacie.

§ 51

1. Opłaty, o których mowa w § 55 i § 57 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca bez wezwania.
2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
3. Członek lub osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu nie może samodzielnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem podpisania umowy, spisania aktu notarialnego a ustaje z dniem protokolarnego przejęcia przez Spółdzielnię lokalu.

§ 52

1. Opłaty wnoszone są łącznie z należnym odpisem na fundusz remontowy.

2. W przypadku wnoszonych opłat za lokal obowiązują następujące zasady ich rozliczenia:

1. Użytkownik lokalu, posiadający względem Spółdzielni kilka długów tego samego rodzaju, może przy jego spłacie określić, który dług chce uregulować. Jednakże kwota wpłaty, pokrywająca określony dług, może być przez Spółdzielnię zaliczona na związane z tym długiem należności uboczne, m.in. ustawowe odsetki za opóźnienie, koszty wezwań do zapłaty, koszty postępowań sądowych lub egzekucyjnych oraz zaległe należności z tytułu opłat za lokal.
2. Jeżeli użytkownik lokalu, posiadający względem Spółdzielni zadłużenie, nie określił, który z kilku długów chce uregulować, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane środki na poczet jednego z długów, nie może żądać zaliczenia tej zapłaty na poczet innego długu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu, dokonując wpłaty, nie określił jaki dług chce uregulować, Spółdzielnia zaliczy tę wpłatę na poczet długu, którego termin zapłaty upłynął najwcześniej.

###### DZIAŁ VII SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

***ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA  
 DO LOKALU MIESZKALNEGO***

§ 53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §53 pkt 1, 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 §53 pkt 1, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§53a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 54

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.

§ 55

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

§ 56

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 §53 pkt1.

§ 57

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, zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

§ 58

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 62, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie §62 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w [art. 4 ust. 1](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilrsgyydmnzrgyydsltqmfyc4mrvgu2tgmzzgi) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną, zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 24 i 71 Statutu.

##### *ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU*

§ 59

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem o którym mowa występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 61

Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu, zamieszkujące w tym lokalu osoby   
obowiązane są do opuszczenia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

##### *ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO*

§ 62

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 63

Po wygaśnięciu prawa do lokalu, lokal powinien być przekazany do Spółdzielni z dniem ustania prawa.

***ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, RÓWNOWARTOŚCI   
 SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU***

§ 64

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub osobom uprawnionym przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni :

1. w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu, zgodnie z § 71 pkt 2 Statutu,
2. w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu, zgodnie z § 71 pkt 3 Statutu,
3. w przypadku prawa własności do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziałów i wartości rynkowej lokalu, zgodnie z § 71 pkt 3 Statutu.

§ 65

Ustalenie terminu rozliczenia udziałów oraz wartości rynkowej w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu :

* 1. z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
  2. z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego i prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień sprzedaży jego prawa w postępowaniu przetargowym.

§ 66

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego zwrot udziałów oraz wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej, powinien być dokonany:

1. z tytułu udziałów - zwrot udziałów następuje równocześnie ze zwrotem wartości rynkowej lokalu,
2. z tytułu równowartości lokatorskiego prawa do lokalu – zwraca się jego wartość rynkową, ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 oraz art. 11 ust. 21 i 22 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem wypłaty środków albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w drodze przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa do lokalu następuje w terminie wynikającym z postępowania przetargowego. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przyjmując, iż w pierwszym i drugim przetargu obowiązuje wartość rynkowa lokalu wynikająca z wyceny , natomiast w trzecim zostaje obniżona o 20%, w każdym następnym o 10%. W przypadku braku rozstrzygnięcia przetargowego Spółdzielnia nie wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa do lokalu, aż do czasu jego ostatecznego rozstrzygnięcia,
3. z tytułu równowartości własnościowego prawa i odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub użytkowego zwraca się wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa lub odrębnej własności do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przyjmując, iż w pierwszym i drugim przetargu obowiązuje wartość rynkowa, natomiast w trzecim zostaje obniżona o 20%, w każdym następnym o 10%. W przypadku braku rozstrzygnięcia przetargowego Spółdzielnia nie wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa do lokalu, aż do czasu jego ostatecznego rozstrzygnięcia.

§ 67

Byłemu członkowi nie przysługuje roszczenie do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

**DZIAŁ VIII NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW**

§ 68

1. Najemcą lokalu mieszkalnego może być każda osoba fizyczna posiadająca pełną zdolność do czynności prawnej.
2. Najemcami lokali użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych, prowadzące działalność gospodarczą, oraz osoby prawne.

§ 69

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Spółdzielnia.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu i urządzeń w nim znajdujących się oraz należności z tytułu czynszu.
4. Obowiązek wniesienia zabezpieczenia, jego wysokość oraz termin wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.
5. W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

§ 70

Postanowienia zawarte w § 73 oraz § 74 Statutu stosuje się odpowiednio do oddania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

###### DZIAŁ IX ORGANY SPÓŁDZIELNI

##### *ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE*

§ 71

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie – podzielone na części, zwane dalej Walnym Zgromadzeniem,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

§ 72

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

§ 73

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Przy obliczaniu wymaganej zwykłej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 74

1. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu Ustawy o ochronie danych osobowych a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

##### *ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE*

§ 75

* 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
  2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500.
  3. Do Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz niniejszego Statutu.

§ 76

1. Udział w poszczególnych częściach biorą członkowie Spółdzielni zaliczeni do poszczególnych części. Rada Nadzorcza ustala na ile części zostaje podzielone Walne Zgromadzenie, zasady zaliczania członków do poszczególnych części, z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części.
2. Członek może brać udział w jednej części osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa pisemne oświadczenie, w której części zamierza uczestniczyć. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. We wszystkich częściach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 77

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, 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 nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku Spółdzielni lub o wystąpieniu z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. podejmowanie Uchwał w sprawie uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach działalności oświatowo-kulturalnej,
16. podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych przepisami do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
3. Rady Nadzorczej,

2) 1/3 członków Spółdzielni.

* 1. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
  2. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad w terminach ustalonych przepisami prawa.

§ 79

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie 21 dni przed terminem pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez doręczenie pisemnej informacji członkowi Spółdzielni do skrzynki pocztowej członka oraz wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach oraz w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku zmiany porządku obrad Walnego Zgromadzenia na podstawie § 85 pkt 6, Zarząd zawiadamia członków poprzez wywieszenie aktualnego porządku obrad w siedzibie Spółdzielni oraz umieszczenie go na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
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.

Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, za wyjątkiem określonym w pkt 5 niniejszego paragrafu. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części a za Uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach, za wyjątkiem określonym w pkt 4 niniejszego paragrafu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, w przedmiocie:
3. likwidacji spółdzielni - większością 3/4 głosów, zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
4. zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni - większością 2/3 głosów,
5. odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium – większością 2/3 głosów.
6. W sprawach zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w poszczególnych częściach.

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 we wszystkich posiedzeniach części, obecnych było 1/10 wszystkich członków uprawnionych do głosowania.

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa powyżej, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części.

Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwały dotyczące podziału Spółdzielni, w wyniku którego z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia, zapadają zwykłą większością głosów.

§ 81

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który stwierdza prawidłowość zwołania Zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium, w głosowaniu jawnym, w składzie:
   1. przewodniczący,
   2. sekretarz,
   3. asesor.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Po dokonaniu wyboru Prezydium jego przewodniczący przedstawia porządek obrad i zarządza głosowanie w sprawie jego przyjęcia.
5. Członkowie obecni na poszczególnych częściach wybierają ze swego grona:
   * + 1. komisję mandatową – w składzie 2 osób, której zadaniem jest:

- sprawdzenie obecności członków, stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania i jego zdolności do podejmowania uchwał,

- zbadanie ważności mandatów,

- obliczanie wyników głosowania, wykonywanie czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań w trybie jawnym i tajnym,

* + - 1. komisję wniosków - w składzie 2 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu celem ich rozpatrzenia,
      2. komisję skrutacyjną - w składzie 3 osób, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej. Zadaniem tej komisji jest przeprowadzenie wyborów.

1. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Z czynności pracy komisji sporządza się protokoły. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z uzasadnieniem swojego stanowiska. Podpisane przez komisję protokoły przekazywane są sekretarzowi.
3. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosów w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków dyskusja, może być prowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji. Nie stosujący się do uwag może zostać pozbawiony głosu.
6. Przewodniczący ma prawo do odmówienia udzielenia głosu członkowi który w danej sprawie już przemawiał.
7. W sprawach formalnych, przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
   * + 1. głosowania bez dyskusji,
       2. przerwania lub zakończenia dyskusji,
       3. ograniczenia czasu wypowiedzi,
       4. zamknięcia listy mówców,
       5. zamknięcia dyskusji,
       6. kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
8. W sprawach formalnych mogą wpłynąć jedynie dwa głosy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia winny być składane w formie pisemnej na ręce sekretarza zebrania. Przewodniczący ma prawo ustalić termin zgłoszenia wniosków.
10. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu wypowiedzi członka referującego temat, przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
11. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Wszystkie poprawki do zgłoszonych wniosków można wnosić tylko przed głosowaniem.
12. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.
13. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie na co najmniej 15 dni przed terminem rozpoczęcia pierwszej części do Zarządu. Jako datę przyjęcia liczy się data wpływu wniosku potwierdzona datownikiem Spółdzielni.

Wniosek powinien zawierać:

- nazwę osiedla,

- imię i nazwisko oraz adres kandydata,

- krótkie uzasadnienie kandydatury.

Na podstawie złożonych wniosków Zarząd Spółdzielni sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej z podziałem na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

Osoby, które kandydują do Rady Nadzorczej posiadające zadłużenie wobec Spółdzielni nie zostaną umieszczone na listach kandydatów. Kandydat powinien być obecny na wszystkich częściach. Liczbę członków określa § 90 Statutu.

1. Przed głosowaniem kandydaci dokonują swej prezentacji na poszczególnych częściach przedstawiając swoją dotychczasową działalność. Członkowie mają prawo zadawania pytań kandydatom na członków Rady Nadzorczej.
2. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej, oddzielnie dla każdej części. Karty wyborcze rozdawane są członkom uprawnionym do głosowania przez komisję skrutacyjną.
3. Komisja po prezentacji kandydatów dokonuje przeliczenia ilości obecnych członków, co powinno być odnotowane w protokole z podaniem godziny oraz ilości członków uprawnionych do głosowania. Następnie przystępuje do rozdania kart wyborczych członkom Spółdzielni obecnym na poszczególnych częściach, po czym następuje głosowanie. Członek Komisji skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych, którzy wrzucają karty do urny.
4. Głosujący winien pozostawić nie skreślone nazwiska kandydatów, na których głosuje. Liczba pozostawionych nazwisk nie skreślonych, nie może być większa aniżeli liczba miejsc wakujących, zgodnie z kluczem ustalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Oddaną w głosowaniu kartę wyborczą należy uznać za nieważną, jeżeli :

- została całkowicie przekreślona lub zniszczona bądź gdy,

- pozostawiono na niej większą liczbę kandydatów przeznaczonych dla poszczególnych części, niż zostało to określone przez uchwałę Rady Nadzorczej.

1. Po zakończeniu oddawania głosów Komisja Skrutacyjna przystępuje do obliczenia wyników głosowania. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej podaje do wiadomości ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.

Wyniki głosowania na poszczególnych częściach przyjmuje się podjęciem Uchwały określającej ilość uzyskanych głosów przez poszczególnych kandydatów.

Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli uzyskała większość ogólnej liczby członków uczestniczących w tej części.

1. Skład wybranej Rady Nadzorczej na nową kadencję podają w formie końcowego protokołu przewodniczący i sekretarze poszczególnych części na podstawie Uchwał podjętych w tej sprawie przez poszczególne części.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje posiedzenie w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części.
3. O czasie i miejscu zebrania przewodniczących i sekretarzy części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
4. Zebranie otwiera członek Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania. Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części w głosowaniu jawnym. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego zebrania biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych części. Wybranym przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów.
5. Z posiedzenia sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:

- wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach,

- łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części,

- wykaz członków, którzy w wyniku głosowania uzyskali mandat członka Rady

Nadzorczej.

W przypadku otrzymania tej samej ilości głosów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje członek wg kolejności alfabetycznej.

Protokół po przeczytaniu i akceptacji podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych części.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek, który w czasie wyborów otrzymał kolejno największą ilość głosów.

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte przepisami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

§ 82

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół musi być przekazany do Zarządu w ciągu 3 dni od zakończenia każdej części.
2. Protokół z poszczególnych części powinien zawierać datę, porządek obrad , krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw niej.
3. Protokoły są jawne dla: członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują innego terminu.
5. Uchwały, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w których przysługuje im odwołanie powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem i podaniem wyników głosowania.
6. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

§ 83

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem bądź postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na zebraniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części.
3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 2 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

##### *ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA*

§ 84

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 85

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru Członków Rady Nadzorczej dokonują członkowie obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia proporcjonalnie do ilości członków danej części Walnego Zgromadzenia według klucza podziału ustalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Pracami Rady Nadzorczej kieruje :
4. Przewodniczący,
5. Zastępca Przewodniczącego,
6. Sekretarz.

4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 83 ust. 1 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

§ 86

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
3. zrzeczenia się mandatu,
4. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
5. ustania członkostwa,
6. zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

§ 87

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w czasie wyborów Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów.
2. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Nadzorczej w trybie wykonawczym ust. 1, wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej do końca kadencji dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie, które odbywa się najpóźniej w terminie 12 miesięcy od dnia, w którym członek Rady Nadzorczej utracił mandat.

§ 88

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

1. uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności oświatowo-kulturalnej Spółdzielni,
2. nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, w tym :
   1. rozpatrywanie sprawozdań finansowych oraz innych okresowych sprawozdań,
   2. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań, przy szczególnym uwzględnieniu przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
   3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
   4. nadzór nad zaciągniętymi zobowiązaniami kredytowymi oraz udzielonymi poręczeniami i gwarancjami przez Spółdzielnię,
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążeń nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. uchwalanie regulaminu Zarządu,
7. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch upoważnionych przez Radę członków Rady Nadzorczej,
9. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
10. ustalanie ilości części Walnego Zgromadzenia i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ,
11. ustalenie klucza podziału miejsc do Rady Nadzorczej przypadające na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
12. uchwalenie regulaminów określających szczegółowo zasady i tryb postępowania w sprawach dotyczących praw i obowiązków członków, osób posiadających tytuł prawny do lokalu oraz innych regulaminów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
13. wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego za dany rok.

§ 89

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności, Zastępca Przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej, w celu ukonstytuowania Rady, zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej.
3. Ustala się wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej dla:
   1. Przewodniczącego Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   2. Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej 58 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   3. Sekretarza Rady Nadzorczej 58 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   4. Członków Rady Nadzorczej 56 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
5. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 90

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczą członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 91

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną .

§ 92

Zakres działania Rady Nadzorczej, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

##### *ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD*

§ 93

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i jego Zastępców.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracą Spółdzielni.
3. Członków Zarządu Spółdzielni powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie nie narusza uprawnień członków Zarządu wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.

§ 94

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków, lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Do Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
5. przyjęcia w poczet członków,
6. sporządzanie projektów planów gospodarczych,
7. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej,
8. sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
9. zawieranie z członkami umów m.in.:
   1. o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   2. o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
10. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
11. sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
12. udzielanie pełnomocnictw,
13. nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
14. odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
15. występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
16. Zakres pracy Zarządu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
17. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 95

1. Zarząd Spółdzielni, może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.

§ 96

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach dokonanego przez Prezesa podziału czynności między członkami.

##### *ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU*

§ 97

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. 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 wobec Spółdzielni.

**DZIAŁ X PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 98

1. Dotychczasowe przydziały zachowują swoją moc, jako swoisty rodzaj umów, o których mowa w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.