



Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NASZ DOM”
41-706 Ruda Śląska ul. Kłodnicka 97

**TEKST JEDNOLITY
S T A T U T U**

**GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„NASZ DOM”**

uchwalony uchwałą Nr 1/18 Walnego Zgromadzenia Członków
z dnia 12.05.2018 r.

Spis treści

I CZĘŚĆ OGÓLNA	3
DZIAŁ 1 PRZEPISY WSTĘPNE	3
DZIAŁ 2 CZŁONKOWIE	4
ROZDZIAŁ 1 NABYCIE CZŁONKOSTWA.....	4
ROZDZIAŁ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	8
ROZDZIAŁ 3 USTANIE CZŁONKOSTWA	10
ROZDZIAŁ 4 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
II ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	12
ROZDZIAŁ 1 WALNE ZGROMADZENIE.....	12
ROZDZIAŁ 2 SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA.....	14
ROZDZIAŁ 3 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	17
ROZDZIAŁ 4 RADA NADZORCZA	19
ROZDZIAŁ 5 ZARZĄD.....	21
ROZDZIAŁ 6 RADY OSIEDLA	22
III POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRAW DO LOKALI.....	23
DZIAŁ 1 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	23
ROZDZIAŁ 1 ZASADY OGÓLNE	23
ROZDZIAŁ 2 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	24
ROZDZIAŁ 3 ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI.....	25
ROZDZIAŁ 4 ZASADY USTANAWIANIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU	26
DZIAŁ 2 NAJEM LOKALI.....	28
DZIAŁ 3 UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	29
ROZDZIAŁ 1 UŻYWANIE LOKALI	29
ROZDZIAŁ 2 OPŁATY	29
DZIAŁ 4 ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH.....	30
IV GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	31

I CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZ DOM”.
2. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej: GSM „Nasz Dom”.

§ 2

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

§ 3

Spółdzielnia działa w oparciu o:

1. niniejszy Statut,
2. ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) – zwaną dalej „usm”,
3. ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. Poz. 1560 z późn. zm.),
4. inne, powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 5

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 zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- | | |
|------------|--|
| 1) 68.20.Z | Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi |
| 2) 68.32.Z | Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie |
| 3) 81.10.Z | Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach |
| 4) 41.20.Z | Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych |
| 5) 43.12 | Przygotowanie terenu pod budowę |
| 6) 43.2 | Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych |

- | | |
|------------|---|
| 7) 43.3 | Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych |
| 8) 68.10 | Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek |
| 9) 55.20.Z | Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania |
| 10)93 | Działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna |
3. Dla realizacji w/w celów Spółdzielnia w szczególności prowadzi działalność inwestycyjną, zarządza nieruchomościami, prowadzi zakłady remontowo budowlane, produkcyjne i inne pomocnicze, usługowe, we własnym zakresie lub we współdziałaniu.
 4. 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 2 CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1 NABYCIE CZŁONKOSTWA

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”,
 - e) będąca założycielem Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) nabycia ekspektatywy własności,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób uprawnionych złożyła zapewnienie o gotowości

- zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia sądu lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, zgodnie z art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego złożyła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami.
5. Nabycie członkostwa stwierdza Zarząd Spółdzielni i na tej podstawie dokonuje wpisu w rejestrze członków.
 6. Osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3, składają w Spółdzielni w terminie do 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3, w formie pisemnej, kwestionariusz osobowy członka Spółdzielni zawierający następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę w przypadku osoby prawnej,
 - 2) miejsce zamieszkania osoby fizycznej lub siedzibę w przypadku osoby prawnej,
 - 3) PESEL osoby fizycznej lub numer NIP/KRS osoby prawnej,
 - 4) dane kontaktowe: adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej, telefon,
 - 5) adres i rodzaj tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 6) imiona i nazwiska osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa powyżej oraz daty ich urodzenia.
 7. W przypadku zmiany danych wskazanych powyżej członek zobowiązany jest do poinformowania Spółdzielni w terminie do 7 dni od chwili ich zaistnienia.
 8. Regulację powyższą stosuje się odpowiednio w stosunku do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, a także do ułamkowej części tych praw.
 9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o nabyciu członkostwa w terminie miesiąca na wskazany przez nią adres.
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia w drodze losowania przez pracownika wskazanego przez Zarząd. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem 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

przez Spółdzielnię i przysługuje mu, w związku z powyższym, roszczenie o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm.

2. 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.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego lub najemcy lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 1 Statutu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana.
4. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko osoby fizycznej lub nazwę w przypadku osoby prawnej,
 - 2) miejsce zamieszkania osoby fizycznej lub siedzibę w przypadku osoby prawnej,
 - 3) PESEL osoby fizycznej lub numer NIP/KRS osoby prawnej,
 - 4) dane kontaktowe: adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej, telefon,
 - 5) adres i rodzaj tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 6) imiona i nazwiska osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa powyżej oraz daty ich urodzenia.
5. W formie pisemnej deklaruje się również wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. Członkostwo właścicieli lokali i najemców lokali zakładowych powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji. Uchwała powinna zostać podjęta w terminie dwóch miesięcy od chwili złożenia kompletnej deklaracji. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o podjętej uchwale w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków wymaga pisemnego uzasadnienia.
7. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się na piśmie w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia uchwały Zarządu. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie dwóch miesięcy od chwili wniesienia. Rada Nadzorcza zawiadamia osobę, której to dotyczy, o podjętej uchwale w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. W przypadku małżonków będących właścicielami lokali lub najemcami lokalu zakładowego, złożenie deklaracji tylko przez jednego z małżonków skutkuje wezwaniem drugiego małżonka do złożenia deklaracji.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków w formie pisemnej lub elektronicznej, który zawiera:
 - 1) imię i nazwisko członka będącego osobą fizyczną lub nazwę w przypadku osoby prawnej,
 - 2) miejsce zamieszkania członka będącego osobą fizyczną lub siedzibę w przypadku osoby prawnej,
 - 3) PESEL osoby fizycznej lub numer NIP/KRS osoby prawnej,

- 4) dane kontaktowe: adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej, telefon,
 - 5) adres i rodzaj tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 6) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 7) datę ustania członkostwa.
2. W przypadku, gdy członkostwo powstało przed dniem 9.09.2017 r., rejestr zawiera informację o wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokości wniesionych wkładów, ich rodzaju, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych.
 3. Rejestr może zawierać imiona i nazwiska osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa powyżej oraz daty urodzenia tych osób.
 4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut są członkami Spółdzielni od chwili jej zarejestrowania, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego ustanowiono na ich rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu albo doszło do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 10

1. Osoby, które uzyskały członkostwo począwszy od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa i utratą tytułu prawnego będącego podstawą członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. Jeżeli członkostwo ustało po 9 września 2017 roku i jest to związane z utratą tytułu prawnego będącego podstawą członkostwa, udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
5. Członek, który wpłacił udziały przed dniem 9 września 2017 roku może wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione po upływie okresu przedawnienia zwiększają pozostałe przychody operacyjne roku, w którym zostaną rozliczone.
7. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 4 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
8. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ 2 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni mają równe prawa i obowiązki.
2. W zakresie określonym postanowieniami Statutu oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa członkowi przysługuje w szczególności:
 - 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 osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 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 wnoszący 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 z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z odrębnych przepisów, w szczególności ustawą o ochronie danych osobowych a także w sposób nie naruszający niczyich dóbr osobistych,
 - 7) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów o ochronie danych osobowych,
 - 8) prawo do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia na zasadach i w przypadkach określonych przepisami, prawo żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw, prawo zgłaszania projektów

- uchwał i wnoszenia poprawek do projektów uchwał, 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 zamiany lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w § 84.
3. 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 w szczególności:

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. uiszczać terminowo wymagane należności,
4. w pełni pokrywać wydatki związane z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) budową, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) utrzymaniem i używaniem lokalu,
5. 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, oraz udostępnić lokal celem dokonania jego wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego,
6. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym oraz zgodnie z warunkami technicznymi i Regulaminem porządku domowego,
7. dbać o czystość klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych,
8. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
9. 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,
10. uczestniczyć w wydatkach na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
11. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
12. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
13. wykonywać inne obowiązki wynikające z niniejszego Statutu, regulaminów uchwalonych na jego podstawie o powszechnie obowiązujących przepisów prawa,
14. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

ROZDZIAŁ 3 USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm,
 - 7) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
 - 8) wystąpienia członka będącego: założycielem, właścicielem lokalu wyodrębnionego lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 1 Statutu,
 - 9) likwidacji Spółdzielni,
 - 10) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ usm, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w późniejszym terminie,
 - 11) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych. Powyższe znajduje odpowiednie zastosowanie do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 15

1. Członek, będący założycielem, właścicielem lokalu wyodrębnionego lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 1 Statutu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna swój bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. W przypadku stwierdzenia okoliczności opisanych powyżej Zarząd Spółdzielni dokonuje odpowiednich wpisów w rejestrze członków. Wpisem jest również wykreślenie.
2. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu, jak również roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo.

ROZDZIAŁ 4 POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

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, 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. 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.

II ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 18

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd,
 - d) Rady Osiedli.
2. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu jawnym lub tajnym przy obliczaniu wymaganej większości, uwzględnia się wszystkie głosy przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
3. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Osiedla i członkiem Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ 1 WALNE ZGROMADZENIE

§ 19

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:

1. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
2. wybór delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
3. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
4. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni i jej likwidacji, podziału Spółdzielni, przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
6. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - c) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
7. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał, w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

11. podejmowanie uchwał, w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
13. ustalanie wysokości indywidualnych opłat od członków, za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może zostać zwołane także przez Zarząd na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 członków.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Przez zawiadomienie na piśmie rozumie się, pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej przynależnej do lokalu członka a gdy jest to niemożliwe- wysłanie na ostatni znany adres.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. 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 posiedzeniu uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. W sprawach zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach uczestniczyło co najmniej 100 członków.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rad Osiedli, Rady Nadzorczej Spółdzielni, oraz odwołania członków Rady a także udzielenia absolutorium Zarządowi. Na żądanie 1/5 liczby członków, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać w szczególności stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą.

Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników Walnego Zgromadzenia.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 2 SZCZEGÓŁOWE ZASADY OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 25

1. Zwołujący Walne Zgromadzenie zapewnia uprawnionym karty do głosowania i karty wyborcze.
2. Karty do głosowania a także karty wyborcze o ile w porządku obrad przewidziano wybory sporządza Zarząd Spółdzielni. Karty o których mowa wyżej przekazuje członkom, po sprawdzeniu ich tożsamości, co najmniej dwuosobowy zespół powołany przez Zarząd, w jego skład nie mogą wchodzić osoby kandydujące w wyborach.

§ 26

Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:

1. Prezydium,
2. Komisję skrutacyjną,
3. Komisję uchwał.

§ 27

1. Prezydium składa się z Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, Sekretarza i 3 członków.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Prezydium kieruje obradami Zgromadzenia.
4. W sprawach nieuregulowanych w statucie, a dotyczących obrad decyduje Prezydium.

§ 28

1. Komisja skrutacyjna składa się z 3 osób.
2. Zadaniem Komisji skrutacyjnej jest:
 - 1) sprawdzenie listy obecności członków,
 - 2) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowań oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań – wyniki głosowań Komisja przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia,
 - 3) w przypadku wyborów, sprawdzenie listy kandydatów.
3. Członek Komisji skrutacyjnej nie może kandydować do wybieranych na Walnym Zgromadzeniu organów Spółdzielni.

§ 29

1. Komisja uchwał składa się z 3 osób.

2. Zadaniem Komisji uchwał jest przedkładanie projektów uchwał Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 30

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 Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne.

§ 31

Jeżeli z uwagi na ilość obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków bądź brak kandydatów nie jest możliwe powołanie organów, o których mowa w § 26, Walne Zgromadzenie 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 § 27-30 pełni wybrany przez Walne Zgromadzenie Przewodniczący Zgromadzenia.

§ 32

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel, który stwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podjęcia uchwał.

§ 33

Po otwarciu obrad, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba go zastępująca zarządza niezwłocznie wybory Prezydium.

§ 34

Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba go zastępująca przekazują prowadzenie dalszych obrad Prezydium, które następnie przeprowadza niezwłocznie wybory Komisji skrutacyjnej i Komisji uchwał.

§ 35

1. Po wyborze organów Walnego Zgromadzenia, poddaje się pod głosowanie porządek obrad.
2. Walne Zgromadzenie ma prawo podjąć decyzję o skreśleniu poszczególnych spraw z porządku obrad lub o ich odroczeniu do następnego Walnego Zgromadzenia, a także może zmienić kolejność rozpatrywania spraw w porządku obrad.

§ 36

1. W ramach rozpatrywania poszczególnych punktów porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub wskazany przez niego referent przedstawia sprawę na

forum Zgromadzenia, a następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.

2. Głos jest udzielany członkom 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 Walnego Zgromadzenia z własnej inicjatywy lub na wniosek członka.
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 Walnego Zgromadzenia 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 w przypadku, gdy 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.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już dwukrotnie przemawiała.
9. Każdy Członek ma prawo zgłosić do Protokołu zdanie odrębne.

§ 37

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:
 - 1) przystąpienia do głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) prowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad jednocześnie,
 - 4) ograniczenia czasu trwania poszczególnych wystąpień,
 - 5) zamknięcia listy mówców,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania uchwał.

§ 38

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

§ 39

Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 40

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka obrady i podpisuje wraz z Sekretarzem protokół obrad po jego sporządzeniu.

§ 41

1. W przypadku wyborów do Rady Nadzorczej lub wyboru delegata na zjazd związku w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, kandydatów zgłaszają członkowie Spółdzielni nie później jednak jak na 3 dni przed ustalonym terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydata powinno mieć formę pisemną i zawierać imię, nazwisko zgłaszającego oraz imię, nazwisko kandydata. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę osoby zgłoszonej na kandydowanie w wyborach.
2. Karty wyborcze sporządza Zarząd Spółdzielni umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym.
3. W przypadku wyborów do Rad Osiedli kandydatów zgłaszają członkowie danego osiedla w trybie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej winni wykazać się doświadczeniem zawodowym przydatnym w działalności Spółdzielni mieszkaniowej lub też wykazać posiadaniem doświadczenia w pracy w jednej z Rad Osiedla.

§ 42

1. Wybory przeprowadza się przy użyciu kart wyborczych, na których umieszcza się kandydatów w kolejności alfabetycznej.
2. Każdy członek uprawniony do głosowania oddaje swój głos przez postawienie znaku X przy imieniu i nazwisku wybranego kandydata, a następnie wrzuca swoją kartę do urny wyborczej.
3. Liczba wybranych przez członka kandydatów nie może być większa, niż liczba miejsc, które mają zostać obsadzone w wyniku głosowania.
4. Głos oddany w sposób odmienny od opisanego powyżej będzie uznany za głos nieważny.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja skrutacyjna.
6. 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 PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 43

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 44

W skład Rady Nadzorczej, nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni i pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności

gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 45

Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 46

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Kandydaci na członków do Rady Nadzorczej lub Zarządu są zobowiązani złożyć w chwili wyrażania zgody na kandydowanie pisemnego oświadczenia w kwestiach określonych w ust. 1.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
4. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadkach przewidzianych w przepisach prawa.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie, które należy zwołać nie później niż w ciągu 3 miesięcy od podjęcia uchwały, o jakiej mowa w ust. 3, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.
7. Członkowie Zarządu nie mogą być jednocześnie członkami Zarządu lub kierownikami podmiotów gospodarczych związanych ze Spółdzielnią umowami handlowymi (np. umowa na wykonanie robót lub usług, umowa najmu, dzierżawy itp.).Walne Zgromadzenie może zobowiązać Zarząd do złożenia odpowiednich oświadczeń w tej sprawie, a także dodatkowo zobowiązać osoby będące członkami Zarządu do złożenia informacji o ewentualnym zatrudnieniu najbliższych członków ich rodzin w podmiotach związanych ze Spółdzielnią umowami handlowymi.
8. Zarząd zobowiązany jest do wyegzekwowania zakazu udziału w powoływanych przez Spółdzielnię komisjach przetargowych osobom, które:
 - a) są członkami rodziny oferenta lub członka władz firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - b) w ciągu trzech lat przed rozpoczęciem postępowania o zamówienie pracowały u oferenta, lub były w zarządzie firmy ubiegającej się o zamówienie,
 - c) pozostają z dostawcą lub wykonawcą w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności.

ROZDZIAŁ 4 RADA NADZORCZA

§ 47

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 lub 7 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą kadencję określa Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.

§ 48

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej na skutek rezygnacji, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji - wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie, z zachowaniem zasad określonych w ust.1 i 2.

§ 49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:
 - 1) wybór i odwołanie w głosowaniu tajnym członków Zarządu Spółdzielni,
 - 2) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 3) zatwierdzanie zasad wynagradzania członków Zarządu oraz ustalanie wysokości wynagrodzeń przysługujących członkom Zarządu,
 - 4) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 5) uchwalanie regulaminu Rady Osiedla,
 - 6) uchwalanie innych regulaminów związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni,
 - 7) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych oraz budowlanych,
 - 8) uchwalanie zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 9) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 10) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni i programów działalności społecznej i kulturalnej, oraz wysokości odpisów na poszczególne fundusze remontowe Spółdzielni,
 - 11) ustalanie wysokości opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania, obciążania nieruchomości, nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej zakładów wydzielonych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,

- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność administracji oraz Zarządu,
 - 15) zwołanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych, spółek prawa handlowego oraz występowania z nich,
 - 18) współdziałanie z organami administracji samorządowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
 - 19) współdziałanie z organami samorządu mieszkańców,
 - 20) wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 21) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności. W sprawozdaniach przedstawione są m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni.
 3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie wyboru i odwołania członków Zarządu.
 4. Rada Nadzorcza wypełniając obowiązek nadzoru i kontroli może przeglądać wszystkie księgi, ewidencje i dokumenty, a także żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień.

§ 50

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Dla sprawniejszego wykonania swoich zadań Rada może powoływać komisje w miarę potrzeb.
4. Regulamin Rady określa wewnętrzną strukturę Rady (prezydium, komisje), szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

§ 51

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu 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.
2. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Nadzorczej lub członek nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń wynagrodzenie, o którym mowa wyżej nie przysługuje.

ROZDZIAŁ 5 ZARZĄD

§ 52

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy (lub Zastępców).
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe o kierunkach przydatnych dla działalności Spółdzielni, w szczególności za najbardziej odpowiednie uznaje się wykształcenie wyższe prawnicze, ekonomiczne lub techniczne oraz co najmniej 5-cio letni staż pracy na stanowisku kierowniczym.
4. Rada Nadzorcza przeprowadza postępowanie kwalifikacyjne celem dokonania wyboru Członka Zarządu na podstawie regulaminu postępowania kwalifikacyjnego przyjętego przez Radę Nadzorczą, który określa szczegółowo tryb postępowania i wymogi stawiane kandydatom.
5. Członków Zarządu wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy albo umowę cywilno-prawną. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Wniosek o odwołanie członka Zarządu wymaga umieszczenia w porządku obrad Rady oraz pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu wymaga również pisemnego uzasadnienia.
8. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

§ 53

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo Spółdzielcze i Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) dbałość o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu ,
 - 5) sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedkładanie takiego projektu do uchwalenia przez Walne Zgromadzenie,
 - 6) współdziałanie z organami władzy samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi i spółdzielczymi w sprawach dotyczących Spółdzielni,
 - 7) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 8) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 9) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności,
 - 10) zawieranie umów najmu,
 - 11) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,

- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach przyjętych uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 54

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 55

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

§ 56

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

ROZDZIAŁ 6 RADY OSIEDLA

§ 57

1. Rady Osiedli Halemba I, Halemba II i Bykowina liczą po 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków na okres 3 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu.
Mandat członka Rady osiedla wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Wyborów członków Rady Osiedla dokonują członkowie Walnego Zgromadzenia będący mieszkańcami danego osiedla.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla, może być odwołany przez Walne Zgromadzenie przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym.
4. W wypadku, o którym mowa w ust. 3, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat wchodzi zastępca, który uzyskał największą liczbę głosów.
5. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Osiedla.

§ 58

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) organizowanie działań w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
 - 2) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania własności, organizowanie rozjemstwa,
 - 3) opiniowanie planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno – kulturalnej,
 - 4) opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków, skarg na działalność administracji i przekazywanie ich do Zarządu lub Rady Nadzorczej,
 - 5) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
 - 6) opiniowanie spraw dotyczących utworzenia, likwidacji, najmu placówek gospodarczych, socjalnych, handlowych położonych na terenie działania Rady Osiedla,
 - 7) uczestnictwo z głosem doradczym w odbiorach robót wykonywanych przez firmy na zlecenie Spółdzielni,
 - 8) uczestnictwo przy podpisywaniu przez służby techniczne Spółdzielni protokołów odbioru robót, będących podstawą do wystawiania faktur za wykonane roboty.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 3. Uchwały Rady Osiedla nie są wiążące dla innych organów Spółdzielni.
 4. Członkom Rad Osiedlowych przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 5. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie Rady Osiedla lub członek Rady Osiedla nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 nie przysługuje. Pierwsze wynagrodzenie przysługuje w miesiącu następującym po miesiącu, w którym dokonano wyboru członka Rady Osiedla.

III POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE PRAW DO LOKALI

DZIAŁ 1 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1 ZASADY OGÓLNE

§ 59

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Zasady dotyczące istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokali regulują powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 60

W przypadku budowy nowych budynków w celu sprzedaży lokali stanowiących odrębne nieruchomości warunki zbywania określa Rada Nadzorcza.

ROZDZIAŁ 2 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 61

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w drodze umowy o ustanowienie tego prawa z chwilą jej zawarcia.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się do oddania lokalu do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.
3. Lokatorskie prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym, nie podlegającym dziedziczeniu i egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może zostać ustanowione na rzecz członka lub na rzecz członka i jego małżonka.
5. Osobie prawnej będącej członkiem Spółdzielni nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 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 położenie, powierzchnię lokalu i ewentualne pomieszczenia przynależne,
 - 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.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. 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.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
6. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub 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 jego lokal.
7. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym lub w ratach, na warunkach określonych przez Zarząd.
8. Wysokość wkładu mieszkaniowego określa Zarząd.
9. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadkach określonych w ustawie, Spółdzielnia uiszcza uprawnionemu wartość rynkową wkładu mieszkaniowego albo jego wpłaconej części.
10. 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.

ROZDZIAŁ 3 ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

§ 63

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 osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego 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,
 - 5) zobowiązanie stron do zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu po jego wybudowaniu.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
 5. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
 6. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
 7. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU W DRODZE PRZETARGU

§ 64

Przetarg przeprowadzany jest w trybie ustnego przetargu ograniczonego dla osób fizycznych.

§ 65

Przetarg przeprowadzany jest komisyjnie, na podstawie ogłoszenia o przetargu zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej. Ogłoszenie o przetargu winno określać w szczególności:

- 1) miejsce i termin przetargu,
- 2) opis lokalu,
- 3) wysokość wadium,
- 4) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 66

Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do wpłacenia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości oraz ponosi wszelkie koszty związane z zawarciem umowy (aktu notarialnego), w szczególności koszty sporządzenia operatu szacunkowego i wrysu z inwentaryzacji.

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

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

§ 70

1. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium do 3 dni 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 wpłat wygrywającego i nie podlega zwrotowi.

§ 71

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

§ 72

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.

§ 73

1. Komisja Przetargowa stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu.
2. Komisja Przetargowa odmawia dopuszczenia do przetargu, jeżeli nie zostało wpłacone wadium w pełnej wysokości.
3. Po wywołaniu przetargu prowadzący podaje do wiadomości w obecności przybyłych oferentów:
 - 1) przedmiot przetargu,
 - 2) pouczenie o skutkach nie wniesienia zaoferowanej ceny nabycia nieruchomości w terminie, o którym mowa w § 70 ust.2,
 - 3) wielkość postąpienia, które nie może być mniejsze niż 1 % wartości ceny wywoławczej.
4. Zgłoszenie jednej oferty jest warunkiem wystarczającym do odbycia przetargu.
5. Licytację uważa się za rozstrzygniętą, jeżeli nikt nie dokonuje już postąpień, pomimo trzykrotnego wezwania przez prowadzącego przetarg.

6. Wygrywającym przetarg jest oferent, który zaoferował najwyższą cenę w przeprowadzonej licytacji (przetargu).
7. Komisja Przetargowa ma prawo do odwołania przetargu lub do zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru.
8. Komisja Przetargowa podejmuje decyzje w drodze głosowania niejawnego zwykłą większością głosów.

§ 74

Z przeprowadzonego przetargu Komisja sporządza protokół, który powinien zawierać:

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

§ 75

W razie zakończenia postępowania przetargowego i nie wyłonienia nabywcy przeprowadza się kolejne przetargi, przy czym cena wywoławcza może zostać obniżona maksymalnie do 2/3 wartości wywoławczej.

DZIAŁ 2 NAJEM LOKALI

§ 76

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Wyboru najemcy lokalu mieszkalnego dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Wyboru najemcy lokalu użytkowego dokonuje Zarząd w drodze negocjacji, z wyłączeniem lokali wolnostojących o powierzchni przekraczającej 100 m², dla których przeprowadza się przetarg.
3. Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej odstąpić od obowiązku przeprowadzenia przetargu.
4. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77

Umowa najmu powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 78

Postanowienia określone powyżej stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ 3 UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

ROZDZIAŁ 1 UŻYWANIE LOKALI

§ 79

1. Z uprawnionym członkiem lub uprawnioną osobą nie będącą członkiem Spółdzielni zobowiązana jest zawrzeć umowę o używanie lokalu. Lokal, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie przepisami ustawy Prawo budowlane.

§ 80

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 2 OPŁATY

§ 81

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające tytuły prawne do lokali w zasobach Spółdzielni, jak również osoby bezumownie zajmujące lokale w zasobach Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty utrzymania lokali, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną.
4. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową, gastronomiczną i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
5. Walne Zgromadzenie może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni, a wynikające z postanowień niniejszego rozdziału.

§ 82

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 83

1. Opłaty, o których mowa powyżej członek uiszcza, co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu.
3. Od niewpłaconych terminowo należności, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

DZIAŁ 4 ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 84

1. Członkowie Spółdzielni mogą, za zgodą Zarządu, dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

IV GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 85

Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku gospodarczego.

§ 86

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz remontowy.
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. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według planów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
6. Rada Nadzorcza uchwała plany gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i sposób ich rozliczania.
7. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest w pierwszym rzędzie z pożytków z mienia Spółdzielni, a jeśli środki te okażą się niewystarczające to z opłat pobieranych w oparciu o § 12 ust. 14.

§ 87

1. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę określającą pojęcie „gospodarki zasobami mieszkaniowymi” na potrzeby rozliczeń z członkami Spółdzielni.

§ 88

1. Spółdzielnia osiąga wynik finansowy (nadwyżka bilansowa, strata) poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej netto określa uchwała Walnego Zgromadzenia, przy czym co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Decyzję o sposobie pokrycia straty bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Powyższe zasady nie dotyczą części wyniku finansowego pochodzącego z pożytków osiągniętych z nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych

z jej eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 89

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.