`

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIAST”

K A T O W I C E ul. Zawiszy Czarnego 8

S T A T U T

Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” w Katowicach

Tekst jednolity

październik 2010

SPIS TREŚCI:

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ. I Postanowienia ogólne..... str. 6 - 8

DZIAŁ. II Członkowie..... str. 8 - 21

Rozdział 1 Członkostwo..... str. 8 - 10

Rozdział 2 Prawa i obowiązki członków..... str. 11 - 12

Rozdział 3 Ustanie członkostwa..... str. 12 - 15

Rozdział 4 Wpisowe i udziały..... str. 16

Rozdział 5 Wkłady.....str. 13 - 21

A. Wkłady mieszkaniowe i budowlane ..... str. 16 - 19
B. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu str. 20 - 21

DZIAŁ. III Organy Spółdzielni. .....str. 21 - 36

Rozdział 1 Przepisy ogólne .....str. 21 - 23

Rozdział 2 *Zebranie Przedstawicieli Członków (zawieszony).....str. 23 - 26*
Rozdział 2[1] Walne Zgromadzenie str.26-28

Rozdział 3 Rada Nadzorcza.....str. 28 - 31

Rozdział 4 Zarząd.....str. 31 - 34

Rozdział 5 Zebrania Grup Członkowskich (zawieszony).....str. 35 - 36

DZIAŁ IV Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....str. 36- 37

II. CZĘŚĆ SZEGÓŁOWA

DZIAŁ. I Gospodarka Spółdzielni..... . str. 39 - 40

DZIAŁ. II **Przeniesienie własności lokalu (skreślony)..... str. 40**

DZIAŁ. III **Zasady używania lokali , dodatkowe wyposażenie, zamiana lokali.....str. 40 - 43**

DZIAŁ. IV **Opłaty..... str. 44 - 48**

DZIAŁ. V **Najem .... str. 49**

DZIAŁ. VI **Garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych parkingi otwarte .....str. 49 - 50**

DZIAŁ. VII **Wygaśnięcie prawa do lokalu..... str. 50- 51**
DZIAŁ. VIII **Rozliczenia z tytułu udziałów , wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu (skreslony) ..... str. 51**

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE..... str. 53 - 54

My Przedstawiciele mieszkańców Osiedla TYSIĄCLECIA i SZARYCH SZEREGÓW w Katowicach złączeni wspólnym interesem, jakim jest dobro i rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST", ustanawiamy niniejszy Statut, jako wewnętrzne prawo obowiązujące naszą społeczność.

Jest on dobrowolną umową, w której strony ułożyły stosunek prawny według swego uznania, w granicach obowiązujących ustaw oraz zasad współżycia społecznego. Statut stanowi źródło prawa materialnego i proceduralnego, w szczególności w tych kwestiach, kiedy Prawo spółdzielcze odsyła wprost do jego postanowień.
Jest prawem podstawowym opartym na zasadzie sprawiedliwości społecznej i współdziałaniu stron.

Pragniemy, aby wszyscy, którzy czerpiąc z niego uprawnienia, szanowali zawarte w nim zasady jako najważniejsze podstawy działania.

D E L E G A C I
na ZPCz

I . CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast", zwaną dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia ma swoją siedzibę w Katowicach. Spółdzielnia działa pod adresem: Katowice, ul. Zawiszy Czarnego 8.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 roku — o spółdzielniach mieszkaniowych(t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), ustawy z dnia 16.09.1982 roku — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1884 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych, kulturalnych, społecznych oraz oświatowych członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
   1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
   2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
   5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
   6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu:
      a/ ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
      b/ ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,

c/ wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

d/ przeniesienia na rzecz członków własności domów jednorodzinnych,

2/ budowanie domów mieszkalnych kredytowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub wynajmu lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być pod rygorem nieważności przekształcone na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niedopuszczalne jest również przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem tych środków.

3/ inna działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, w tym: pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, transport drogowy towarów, działalność usługową związana z zagospodarowaniem terenów zieleni oraz roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

4. Spółdzielnia prowadzi swą działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

2/ buduje lub nabywa urządzenia pomocnicze oraz gospodarcze,

3/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego i sanitarnego budynków i budowli poprzez: konserwacje, remonty, modernizację i rozbudowę zasobów mieszkaniowych, obiektów towarzyszących oraz terenów zielonych,

4/ prowadzi zakłady produkcji pomocniczej, remontowo-budowlane oraz inną działalność zmierzającą do pełnego wykorzystania wyposażenia technicznego i innego majątku Spółdzielni,

5/ prowadzi działalność kulturalną , rekreacyjną, oświatową, organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia,

6/ podejmuje inne działania w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a w szczególności uczestniczy aktywnie w ramach obowiązujących przepisów w wolnym obrocie lokalami na rynku krajowym,

7/ wynajmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz inne pomieszczenia, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, parkingi otwarte oraz tereny na podstawie umów cywilnych,

8/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność, a także nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków,

9/ zarządza nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub

mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,

10/ prowadzi inną działalność statutową w interesie swoich członków przyczyniającą się do obniżenia ponoszonych kosztów poprzez:

a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
b) dzierżawę terenów, budynków o charakterze użytkowym lub mieszkalnym, oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej,
c) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami,
d) działalność produkcyjną na potrzeby własne i osób trzecich,
e) działalność finansową w zakresie wolnych środków pieniężnych i papierów wartościowych.

5. Jeżeli Spółdzielnia podejmuje działalność lub zadania wykraczające poza zakreślone Statutem ramy na wniosek grupy członków i mające służyć jedynie ich części, członkowie ci zobowiązani są pokrywać koszty organizacji i prowadzenia takiej działalności na warunkach i w wysokości ustalonych w odrębnych umowach opartych o przepisy Kodeksu Cywilnego. Dotyczy to również tych członków, którzy przystępują do przedsięwzięcia w terminie późniejszym.
6. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów ze spółdzielniami oraz z innymi jednostkami organizacyjnymi , a także osobami fizycznymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki kapitałowe. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z tych organizacji jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE.

Rozdział 1 Członkostwo

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być:
   1/ osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
   2/ osoba prawna, z tym że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni po złożeniu deklaracji, wpłaceniu wpisowego i udziałów zgodnie z § 15, jeżeli:
   1) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy i ubiega się o ustanowienie w drodze umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jako małżonek, dziecko lub inna osoba bliska byłego członka albo w związku z podziałem majątku dorobkowego,
   2) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
   3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, bądź licytacji albo w wyniku podziału majątku dorobkowego,
   4) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu lub nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
   5) nabyła prawo własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w budynku, którego współwłaścicielem jest Spółdzielnia lub co najmniej jeden z jej członków, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,
   6) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni
4. Wszystkie czynności prawne dotyczące osoby małoletniego, w tym złożenie i podpisanie deklaracji członkowskiej są dokonywane przez jej przedstawicieli ustawowych.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli ubiega się o uzyskanie prawa własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego i zgromadziła środki na wkład budowlany, albo nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, bądź licytacji. Osoba prawna nie może wykorzystywać lokalu mieszkalnego w celach niemieszkalnych bez względu na sposób nabycia prawa do lokalu.
7. *skreślony,*

§ 5

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie Uchwały, po spełnieniu przez osobę starającą się wymogów Ustawy i Statutu Spółdzielni.

2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację składa jej przedstawiciel ustawowy. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
   1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej jej nazwę,
   2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
   3) Regon i NIP oraz oznaczenie i numer wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
   4) ilość zadeklarowanych udziałów,
   5) numer telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa,
   6) adresu do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
   7) zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji,
   8) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków.

   Członek obowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej zmiany danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania obowiązku zgłoszenia zmiany adresu, korespondencję wysyłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby do tego przez Zarząd upoważnionej, z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.

4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków lub odmowa przyjęcia osób, które dopełniły wymogów określonych w ust. 2 oraz wniosły w wymaganej wysokości wpisowe, udziały i wkład powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.

5. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

§ 6

skreślony,

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu i uczestniczenia w głosowaniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
5) prawo przeglądania w biurze spółdzielni rejestru członków,
6) prawo jednokrotnego nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie, przy czym Zarząd Spółdzielni zamieszcza na stronie internetowej www.smpiast.pl Statut, regulaminy oraz inne ważne informacje o działalności Spółdzielni,
7) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, z wyłączeniem uchwał i części protokołów odnoszących się do indywidualnych spraw nie dotyczących zainteresowanego członka, a także faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi w trybie określonym przez Zarząd Spółdzielni. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wniosek członka w terminie 14 dni.
8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,
10) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu bądź domu jednorodzinnego oraz uzyskania tytułu prawnego do lokalu na warunkach określonych w Statucie,
11) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo,
12) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń oraz wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
13) prawo do odpłatnego korzystania z usług świadczonych przez Spółdzielnię.

§ 8

1 Członek Spółdzielni jest obowiązany:
1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, a jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie bądź wnieść wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany stosownie do postanowień Statutu,
3) uczestniczyć w wydatkach związanych z realizacją planów remontowych w obrębie danej nieruchomości, w tym przewidzianych wieloletnimi planami gospodarczymi Spółdzielni,
4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
5) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
6) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody.

2. Ponadto członek Spółdzielni ma obowiązek:
a) zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
b) terminowo wnosić opłaty związane z używaniem lokalu w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą oraz wynikającej ze wskazań urządzeń pomiarowych,
c) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, wyposażenia lokalu w urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów, a także kontroli sprawności oraz odczytu wskazań tych urządzeń i podzielników,
d) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub przydziale.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa.

§ 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:
1/ wystąpienia,
2/ wykluczenia,
3/ wykreślenia,

4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ust. 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 10

1. Członek 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 się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wykluczenie członka może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
   1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
   2/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
   3/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści majątkowych,
   4/ uporczywie zakłóca spokój i narusza zasady stosunków sąsiedzkich oraz zasady porządku domowego, dewastuje lokal, stwarzając zagrożenie bezpieczeństwa i nadmierne pogorszenie stanu technicznego budynku,
   5/ poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
   6/ samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu użytkowego na uciążliwy dla mieszkańców,
   7/ nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu.

§ 12

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli na przykład:
   1/ posiada więcej niż jeden lokal mieszkalny w statusie lokatorskiego prawa i nie

zlikwidował tego stanu w okresie 3 miesięcy od wezwania przez Spółdzielnię;

2/ utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni, zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa bądź odrębnej własności lokalu, jeżeli były to jedyne jego prawa do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiodzenia członkostwa,

3/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa,

4/ złożył rezygnację z przysługującego mu prawa do lokalu lub prawo to wygasło,

5/ nie uiszcza opłat za używanie lokalu przez okres co najmniej 4 miesięcy, bądź z tytułu odsetek lub niedopłat posiada zaległość w wysokości równej opłatom co najmniej za cztery pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty, nie uregulował zadłużenia,

6/ *skreślony,*

7/ w wyniku orzeczenia sądowego,

8/ posiada zaległość z tytułu spłaty brakującej części wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

9/ jego domownik lub osoba trzecia wywodząca od niego swoje prawa, korzystająca z lokalu należącego do Spółdzielni, dewastuje lub niszczy mienie Spółdzielni,

10/ *skreślony,*

11/ zaniedbuje istotne obowiązki użytkownika lokalu dopuszczając do powstania szkody w mieniu stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, bądź w mieniu innych użytkowników lokali

12/ członkowi nie przysługuje w Spółdzielni żadne spółdzielcze prawo do lokalu ani prawo odrębnej własności lokalu, ani nie jest zarejestrowany jako członek oczekujący.

2. Wykreślenie z rejestru członków oczekujących na zawarcie umowy o lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może nastąpić również wówczas, gdy członek odrzuci 3 kolejne propozycje zasiedlenia mieszkania zgodne z kryteriami wynikającymi z zawartej umowy o kolejności nabycia prawa i aktualnymi warunkami umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Postanowienia § 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

3. W przypadku gdy członkowi przysługuje więcej niż jedno spółdzielcze prawo do lokalu, a posiada zaległość z tytułu jednego lub części z nich, skutki wykreślenia odnoszą się do wszystkich praw.

§ 12^1

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o uchwale o wykluczeniu lub wykreśleniu członka.

§ 13

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Rada ma obowiązek wysłuchania wyjaśnień zainteresowanego członka. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej członek zostaje powiadomiony pod wskazany przez siebie adres lub na ostatni adres znany Spółdzielni, z zaproszeniem do udziału i złożenie wyjaśnień, na 7 dni przed datą posiedzenia.
2. Rada Nadzorcza zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
   a/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
   b/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
   c/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
   d/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo:
   a) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 31 dni od doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem, albo
   b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 14

Osobę zmarłą skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

Rozdział 4 Wpisowe i udziały.

§ 15

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, a udział jedno minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku, o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do spółdzielni następującą ilość udziałów:
   1/ członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział,
   2/ członek ubiegający się o lokal użytkowy – 2 udziały,
   3/ członek ubiegający się o garaż – 2 udziały,
   4/ członek ubiegający się o miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym - 1 udział.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały osoba ubiegająca się o członkostwo obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni wraz ze złożeniem deklaracji członkowskiej. Małżonek członka Spółdzielni ubiegający się o przyjęcie w poczet członków na zasadzie współczłonkostwa wpłaca wpisowe i udziały w wysokości określonej w ust. 1 i 2.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi, natomiast udziały zwraca się w wysokości nominalnej.
5. W przypadku nabycia przez członka kolejnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu może on zachować dotychczasową liczbę udziałów lub wnieść liczbę udziałów wynikającą z sumy przysługujących prawa do lokali.
6. *skreślony,*

Rozdział 5. Wkłady.

A. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 16

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego na nowe inwestycje ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd.
3. W przypadku budowy przez spółdzielnię mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ze środków Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego w trybie Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, członek spółdzielni wnosi przed zasiedleniem lokalu zaliczkę na poczet wkładu mieszkaniowego w wysokości 30 % kosztów budowy.

4. Wkład mieszkaniowy według wstępnego rozliczenia kosztów budowy, z zastrzeżeniem ust.3, członek obowiązany jest wnieść przed zasiedleniem lokalu mieszkalnego w wysokości obliczonej zgodnie z § 18[1].

§ 16[1]

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowę pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.

3. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego powinna zawierać:
   1/ zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do wybudowanego lokalu,
   2/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
   3/ 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,
   4/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   5/ postanowienia określające wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz ich położenie,
   6/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i kosztów działalności Spółdzielni związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
   7/ określenie terminu zakończenia budowy i przejęcia lokalu do używania oraz wynikających z tego obowiązków, a także skutków niezasiedlenia lokalu w terminie,
   8/ inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa,
   9/ tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

§ 16[2]

1. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy lub powtórnie zasiedlanych (lokale do których wygasło prawo wcześniej ustanowione) w drodze umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej

z członkiem Spółdzielni.

2. Ustanowienie prawa do lokalu zasiedlonego po raz pierwszy następuje w wykonaniu wcześniej zawartej umowy o budowę lokalu.
3. Ustanawianie prawa do lokalu powtórnie zasiedlanego następuje w przypadku zgłoszenia się małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej, której przysługiwało roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłym członku oraz członka oczekującego, któremu przysługuje prawo pierwszeństwa z ustawy. W razie braku osób uprawnionych ustanowienie prawa do lokalu następuje w drodze przetargu.
4. Członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
5. Członek nabywający w drodze pierwszeństwa wynikającego z przepisów ustawy prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Członek ubiegający się na zasadach ogólnych o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, obowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 17

1. Wysokość wkładu budowlanego oraz sposób wnoszenia wpłat określa każdorazowo Zarząd.
2. Kwotę stanowiącą wkład budowlany członek Spółdzielni wnosi w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, chyba że na mocy odrębnie zawartej umowy strony ustalą inne warunki wnoszenia wkładu.
3. Uchwała Rady Nadzorczej określająca zakres inwestycji, sposób jej finansowania i rozliczania stanowi podstawę podjęcia zadania inwestycyjnego przez Spółdzielnię. Rada Nadzorcza może w szczególności uchwalić, że pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego nastąpi ze środków własnych uczestników przedsięwzięcia budowlanego, wnoszonych sukcesywnie w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

§ 18

1.Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowej

inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowę pod rygorem nieważności zawiera się w formie pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego powinna zawierać:
   1/ zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności,
   2/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal,
   3/ zobowiązanie członka do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal w przypadku, gdy część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu,
   4/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
   5/ postanowienia określające rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
   6/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i kosztów działalności Spółdzielni związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
   7/ określenie terminu zakończenia budowy i przystąpienia do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności,
   8/ tryb i skutki rozwiązania lub wygaśnięcia umowy,
   9/ sposób naprawienia szkody w razie wypowiedzenia umowy przez członka bez uzasadnionej (ważnej) przyczyny,
   10/ inne postanowienia wynikające ze stosunku członkostwa.

§ 18[1]

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
   1) wstępnie – w umowie o budowę lokalu, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
   2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania , na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

B. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i braku osób uprawnionych zgodnie z przepisami ustawy, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
   1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy lub budowlany,
   2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal,
   3) zaległości w opłatach za używanie lokalu wraz z odsetkami,
   4) koszty sądowe, komornicze i inne koszty windykacji należności Spółdzielni,
   5) koszty pustostanu liczone od daty protokolarnego przejęcia lokalu do czasu ponownego zasiedlenia, nie więcej jednak niż za 3 miesiące,
   6) koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty ogłoszenia przetargów.
4. Wypłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu 14 dni od dnia ostatniego przetargu.

§ 20

1. W sytuacji określonej w § 19 Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, w terminie do 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania go Spółdzielni. Przetarg odbywa się w formie licytacji.
2. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, a także w prasie lokalnej. Ogłoszenie winno zawierać cenę wywoławczą, wysokość wadium, termin i miejsce odbycia przetargu.
3. Cenę wywoławczą lokalu ustala się w wysokości wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości

10% ceny wywoławczej.

5. Jeżeli w dwóch przetargach, następujących po sobie w odstępie nie krótszym niż 14 dni, nie zostanie uzyskana cena lokalu odpowiadająca wartości rynkowej tego lokalu, Zarząd Spółdzielni ogłasza kolejny przetarg obniżając cenę wywoławczą do 9O% wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a w kolejnym przetargu do 9O% ceny wywoławczej obowiązującej w poprzednim przetargu.
6. W przypadku nie dojścia do skutku przetargu, Spółdzielnia rozlicza lokal na zasadach określonych w § 19 Statutu i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasiedla go na zasadzie umowy najmu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami wewnętrznymi.

§ 20^1

Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy posiadający wymagane prawem uprawnienia.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 21

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie lub - w przypadku powstania możliwości prawnych (tj. wprowadzenia regulacji dopuszczającej możliwość funkcjonowania Zebrania Przedstawicieli Członków oraz Zebrań Grup Członkowskich) – Zebrania Grup Członkowskich oraz Zebranie Przedstawicieli Członków, jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 1000,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
   4) Rady Osiedla.
2. Do czasu powstania możliwości prawnych, o których mowa w § 21 ust. 1 Statutu zawiesza się stosowanie § 23 - § 28 oraz § 50 - § 52 Statutu.
3. Przepisy Statutu dotyczące Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli Członków nabierają mocy prawnej z dniem wejścia w życie ustawy dopuszczającej funkcjonowanie tych organów. Z tą datą traci moc rozdział 2^1 Statutu - Walne Zgromadzenie.
4. Szczegółowe zasady zwołania pierwszego Zebrania Przedstawicieli Członków określać będzie § 23 Statutu, a podziału członków na grupy członkowskie dokona Rada Nadzorcza.

§ 22

1. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów, chyba że Statut wymaga aby uchwała została podjęta kwalifikowaną większością głosów.

2. Kwalifikowaną większością 2/3 głosów zapadają - poza wynikającymi z innych postanowień Statutu - uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, natomiast większością 3/4 głosów zapadają uchwały w sprawie postawienia Spółdzielni w stan likwidacji oraz przywrócenie działalności Spółdzielni w likwidacji.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

4. Do organów Spółdzielni, o których mowa w § 21 ust.1 wchodzą kandydaci, którzy w głosowaniu tajnym uzyskali w kolejności największą ilość głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby osób w stosunku do liczby mandatów w wybieranym organie, zarządza się wybory uzupełniające pomiędzy tymi kandydatami.

5. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uznaje się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.

6. Członkowie organów Spółdzielni nie uczestniczą w głosowaniu nad uchwałami, które ich dotyczą.

§ 22^1

1. Członkowie Rady Nadzorczej, otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Uprawnionymi do wynagrodzeń są również członkowie Rad Osiedlowych.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej oraz członków Rady Osiedla wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
   a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
   b) dla sekretarza Rady Nadzorczej – 95% minimalnego wynagrodzenia,

o którym mowa w podpunkcie a),
c) dla członka Rady Nadzorczej – 90% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w podpunkcie a),
d) dla przewodniczącego Rady Osiedla – 35% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w podpunkcie a),
e) dla członka Rady Osiedla – 30% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w podpunkcie a).

3. Wynagrodzenie nie przysługuje, jeśli uprawniony nie uczestniczył w danym miesiącu w żadnym posiedzeniu plenarnym.

Rozdział 2. Zebranie Przedstawicieli Członków.

§ 23

1. W Zebraniu Przedstawicieli Członków biorą udział przedstawiciele wybrani na Zebraniach Grup Członkowskich.
2. Zebrania Grup Członkowskich dokonują wyboru przedstawicieli w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do liczby członków według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na pełną liczbę 250 członków jest wybierany jeden przedstawiciel, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy członkowskiej.
3. Zebrania Grup Członkowskich dokonują także wyboru zastępców przedstawicieli w liczbie określonej przez Radę Nadzorczą.
4. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków tylko osobiście.
5. Członek Spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli bez prawa głosu. Członek swój zamiar udziału w Zebraniu Przedstawicieli powinien zgłosić Zarządowi Spółdzielni najpóźniej w dniu odbycia Zebrania Grupy Członkowskiej poprzedzającej to Zebranie Przedstawicieli Członków.
6. Przedstawiciel oraz członek, z którego wniosku rozpatrywana jest sprawa przez Zebranie Przedstawicieli ma prawo na Zebraniu Przedstawicieli Członków korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli Członków przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
8. Przedstawiciele i ich zastępcy są wybierani na 4 lata. Kadencja przedstawicieli kończy się z chwilą wyboru nowych przedstawicieli, dokonanego w czwartym roku kalendarzowym kadencji.
9. Mandat przedstawiciela wygasa w następujących przypadkach:

a) z upływem kadencji,
b) odwołania przez Zebranie Grupy Członkowskiej zwykłą większością głosów,
c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
d) zrzeczenia się mandatu,

10. *Zrzeczenie się mandatu jest skuteczne z chwilą doręczenia pisemnego oświadczenia Radzie Nadzorczej.*
11. *W miejsce przedstawiciela, który utracił mandat wchodzi zastępca przedstawiciela do końca kadencji.*

§ 24

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli Członków, oprócz uprawnień wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, należy:

1/ *wybór i odwoływanie na wniosek Rady Nadzorczej, Prezesa Zarządu Spółdzielni,*

2/ *uchwalanie Regulaminu obrad Zebrania Przedstawicieli oraz Rady Nadzorczej,*

3/ *wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców,*

4/ *ustalanie zasad przyznawania oraz wysokości świadczeń za udział w pracach organów samorządowych,*

5/ *wybór i odwołanie:*
a) delegatów i zastępców delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
b) delegatów i zastępców delegatów na Kongres Spółdzielczości.

§ 25

1. *Zebranie Przedstawicieli Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.*

2. *Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.*

3. *Zarząd obowiązany jest także zwołać Zebranie Przedstawicieli na żądanie Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/3 ogólnej liczby członków Spółdzielni oraz 1/3 delegatów na Zebranie Przedstawicieli Członków.*

4. *Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków mogą również żądać*

umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym co najmniej na 12 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

§ 26

1. *O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli delegaci powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 15 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.*

2. *Członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli na 15 dni przed terminem Zebrania poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurach Spółdzielni, tablicach ogłoszeń w budynkach lub przez ogłoszenie w miejscowej prasie.*

3. *W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodat kowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób określony w ust. 1 i 2.*

4. *O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza winny być powiadomione na 15 dni przed terminem obrad.*

§ 27

1. *Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.*

2. *Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał, o ile uczestniczy w nim co najmniej połowa delegatów. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba że, Ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.*

3. *Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady. Na wniosek 1/5 liczby członków obecnych na Zebraniu Przedstawicieli, głosownie tajne odbywać się będzie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.*

4. *skreślony.*

5. *Uchwała w sprawie nie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu oraz w sprawie odwołania Prezesa Zarządu wymaga podjęcia większością 2/3 głosów. Uchwała taka musi posiadać uzasadnienie.*

§ 28

Szczegółowy tryb zwoływania Zebrania Przedstawicieli Członków, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

Rozdział 2^1 . Walne Zgromadzenie

§ 28^1

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, przy czym może ono być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
   a) Rady Nadzorczej, lub
   b) jednej piątej członków Spółdzielni.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2, żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie o liczby obecnych na nim członków.

§ 28^2

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 50 członków.
4. Projekty uchwał oraz uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia,

wynikające ze zgłoszeń i żądań o których mowa w ust. 3 powyżej, powinny być wykładane w biurach Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w budynkach, do wiadomości członków na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 28^3

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, oprócz uprawnień wynikających z ustawy Prawo spółdzielcze, należy:

1) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
2) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców,
3) wybór i odwołanie członków Rad Osiedlowych i ich zastępców,
4) wybór i odwołanie:
   a) delegatów i zastępców delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
   b) delegatów i zastępców delegatów na Kongres Spółdzielczości.

§ 28^4

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście oraz może korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 28^5

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej i zarządza wybór prezydium zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz, asesor.
2. Celem prezydium jest czuwanie nad sprawnym przebiegiem obrad zgodnie ustalonym porządkiem obrad, a w szczególności wybór odpowiednich komisji, poddawanie pod głosowanie projektów uchwał i udzielanie głosu w dyskusji.
3. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
   a) Komisję Mandatową, której zadaniem jest m.in. sprawdzenie kompletności

list obecności, ważności mandatów oraz określenie liczby osób uprawnionych do głosowania,

b) Komisję Skrutacyjną, której celem jest obliczanie wyników głosowania i podanie ich do wiadomości, a w razie głosowania tajnego, rozdawanie kart do głosowania, zebranie głosów, obliczanie wyników głosowania i podanie do wiadomości zebranych,

c) inne komisje w razie potrzeby.

Komisje sporządzają protokoły ze swej pracy.

§ 28^6

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych, delegatów i zastępców delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegatów i zastępców delegatów na Kongres Spółdzielczości, a także odwołania członków tych organów przed upływem kadencji.

§ 28^7

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien zawierać datę, porządek obrad, przebieg obrad, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych uchwał oraz wyniki głosowania przy podejmowaniu uchwał. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia oraz protokolant.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza.

§ 29

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, nie będących pracownikami Spółdzielni, na okres 3 lat.
3. Równocześnie z wyborem członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 3 zastępców członków Rady Nadzorczej również na okres 3 lat. Zastępca członka wchodzi w skład Rady Nadzorczej w miejsce członka, który utracił swój mandat, w kolejności wynikającej z ilości oddanych na niego głosów.
4. Członków Rady Nadzorczej oraz ich zastępców wybierają członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu. Zgłoszenia kandydata może dokonywać każdy członek Spółdzielni w terminie na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, jeżeli w porządku obrad przewidziany jest wybór członków

Rady, składając w siedzibie Spółdzielni pismo zawierające imię i nazwisko kandydata, jego adres oraz pisemną zgodę na kandydowanie W razie zgłoszenia mniejszej liczby kandydatów niż ilość mandatów plus 7 dopuszcza się zgłaszanie kandydatów w trakcie zebrania, w terminie wyznaczonym przez prezydium Zgromadzenia.

5. O procedurze zgłaszania kandydatów na członków i zastępców członków Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni powinni być poinformowani co najmniej na 1 miesiąc przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia, poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w gablotach budynków.

§ 30

1 Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2) zrzeczenia się mandatu,
3) ustania członkostwa,
4) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. Zrzeczenie się mandatu przez członka Rady jest skuteczne z chwilą zapoznania się Rady Nadzorczej ze złożoną rezygnacją.
3. W przypadku zawieszenia w pełnieniu czynności przez członka Rady Nadzorczej w razie naruszenia przez niego zakazu konkurencji, Zarząd obowiązany jest zwołać w terminie 6 miesięcy Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka

§ 31

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad posiedzenia, podanym do wiadomości członków Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, pisemnie, telefonicznie lub drogą elektroniczną.

§ 32

1. Uprawnienia Rady Nadzorczej określa ustawa Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ponadto do uprawnień Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie regulaminów i zasad w zakresie całokształtu działalności Spółdzielni, w tym w szczególności w sferze samorządowej, członkowskiej, gospodarczej, inwestycyjnej,
2) ustalanie stawek opłat za używanie lokali zajmowanych na zasadzie

spółdzielczego prawa oraz własności,

3) opiniowanie projektów zmian Statutu oraz uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia a także przedstawianie wniosków wraz z uzasadnieniem w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
4) wybór i odwołanie Prezesa Zarządu oraz — na wniosek Prezesa Zarządu - wybór i odwołanie członków Zarządu,
5) ustalanie warunków zatrudnienia i wynagrodzenia Prezesa Zarządu oraz – na wniosek Prezesa — warunków zatrudnienia i wynagrodzenia członków Zarządu,
6) rozpatrywanie określonych informacji i analiz z działalności Spółdzielni,
7) udział w lustracji Spółdzielni, nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych oraz wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego,
8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej oraz planów działalności Spółdzielni,
9) ustalanie wysokości prowizji i innych opłat za czynności Mieszkaniowego Biura Pośrednictwa działającego w ramach Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 33

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady.
2. Pierwsze po wyborach posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie do 7 dni, w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 4 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 34

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 35

skreślony.

§ 36

Rada Nadzorcza powołuje spośród członków Spółdzielni Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 37

1. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej przewodniczący, a w czasie jego nieobecności sekretarz Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności przewodniczącego i sekretarza pracami Rady Nadzorczej kieruje inny wyznaczony przez przewodniczącego członek Rady.

2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przezWalne Zgromadzenie.

3. Regulamin w szczególności winien zawierać normy określające przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zdań odrębnych (votum separatum).

Rozdział 4. Zarząd.

§ 38

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni. Prezes oraz członek Zarządu nadzorujący eksploatację techniczną zasobów winni posiadać licencję zarządcy nieruchomości nadaną w trybie obowiązujących przepisów.

2.Członek Zarządu może zrzec się funkcji członka Zarządu. Zrzeczenia dokonuje się na piśmie lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej.

3.Zrzeczenie się jest skuteczne z chwilą zapoznania się z jego treścią przez Radę Nadzorczą z tym, że członkostwo w Zarządzie ustaje w terminie ustalonym przez Radę Nadzorczą nie później jednak niż w terminie 1 miesiąca kalendarzowego od daty zapoznania się z treścią zrzeczenia przez Radę Nadzorczą.

§ 39

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach

mieszkaniowych oraz Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie umów o budowę lokalu, ustanawianie prawa do lokali, zawieranie umów najmu,
2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz projektów kierunków działalności gospodarczej, społecznej i oświatowej,
3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i gospodarczych,
4) ustalanie jednostkowych stawek opłat za korzystanie z mienia Spółdzielni, za usługi i pozostałe świadczenia, nie zastrzeżone do kompetencji innych organów,
5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni oraz podejmowanie działań mających na celu usunięcie zagrożeń dla bezpieczeństwa ludzi w zasobach Spółdzielni,
6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych, sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
9) udzielanie pełnomocnictw,
10) umarzanie odsetek od nieterminowych wpłat i udzielanie ulg w spłacaniu należności Spółdzielni oraz umarzanie należności nieściągalnych,

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

1. Prezes Zarządu jest dyrektorem Spółdzielni – kierownikiem zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy .

2. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Rada Nadzorcza może powierzyć obowiązki Prezesa Zarządu jednemu z członków Zarządu. Rada Nadzorcza może delegować członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu, jednakże na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W takim przypadku delegowany członek Rady Nadzorczej zawiesza pracę w Radzie.
3. *skreślony.*
4. *skreślony.*

§ 41

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności

pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Rada Nadzorcza.

3. Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę winien w szczególności zawierać normy określające przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Zarządu zdań odrębnych (votum separatum),

§ 42

Rada Osiedla jest organem powołanym do stałej reprezentacji mieszkańców Osiedla w ich bieżących sprawach.

§ 43

1. W Spółdzielni działają dwie Rady Osiedla: Rada Osiedla Tysiąclecie Dolne oraz Rada Osiedla Tysiąclecie Górne.

2. Rada Osiedla składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 4 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu.

3. Wraz z wyborem członków Rad Osiedlowych Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 1 zastępcy członka, również na okres 4 lat, który wchodzi w skład Rady Osiedla w przypadkach, o których mowa w § 44 ust. 2.

§ 44

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany mieszkania na położone poza zasobami Spółdzielni. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.

3. skreślony.

§ 45

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1/ współdziałanie z administracją Osiedla przy ustalaniu projektów planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności kulturalnej,

2/ współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji Osiedla,

3/ rozpatrywanie skarg członków Spółdzielni, w tym w szczególności związanych z naruszeniem zasad współżycia i porządku domowego,

4/ stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie Osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,

5/ organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,

6/ krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,

7/ współdziałanie z organami samorządowymi , rządowymi i organizacjami społecznym w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych na Osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,

8/ rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,

9/ rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.

§ 46

Tryb oraz sposób obradowania i wyrażania uchwał przez Radę Osiedla, a także inne sprawy organizacyjne określa Rada Nadzorcza.

§ 47

skreślony.

§ 48

skreślony.

§ 49

skreślony.

Rozdział 5. Zebrania Grup Członkowskich.

§ 50

1. W Zebraniu Grupy Członkowskiej uczestniczą członkowie, których lokal położony jest na terenie objętym zasięgiem terytorialnym grupy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z głosem stanowiącym w posiedzeniu tylko jednej grupy. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu /mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym/ może uczestniczyć według własnego wyboru w zebraniu grupy członkowskiej właściwej dla położenia jednego z nich. Członkowie oczekujący winni uczestniczyć we wspólnej grupie, która może być dołączona do jednej z grup członków zamieszkałych.

2. Podziału członków Spółdzielni na określone grupy członkowskie dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Zwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli, biorąc za podstawę liczbę członków Spółdzielni według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym odbędą się Zebrania Grup Członkowskich.

3 . Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej raz w roku wywieszając ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania grupy członkowskiej przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad. Członków oczekujących Zarząd zawiadamia przez zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej prasie .

4. Zebranie Grupy Członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej . Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 6 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.

5. Zebranie Grupy Członkowskiej może być zwołane również przez Zarząd na pisemny wniosek 1/3 jej członków. Wniosek ten zawierać musi proponowany porządek obrad oraz imienną listę z podpisami członków go popierających.

§ 51

Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej oprócz wymienionych z ustawy Prawo spółdzielcze należą:

1/ wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla,

2/ rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Osiedla i Administracji Osiedla z ich działalności.

§ 52

Tryb obradowania i podejmowania wniosków określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą z tym , że zebranie sprawozdawczo-wyborcze może przystąpić do wyborów , jeżeli liczba jego uczestników gwarantuje prawidłowy przebieg Zebrania oraz wyborów.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 53

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest ograniczone wyłącznie do spraw między członkiem a Spółdzielnią, dotyczących stosunku członkostwa.

§ 54

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.

2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie w terminie 14 dni od daty załatwienia lub od daty, w jakiej powinien być załatwiony.

3. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku dotyczącego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która dopełniła wymogów określonych w Statucie, Zarząd obowiązany jest doręczyć zainteresowanemu odpis uchwały w terminie 14 dni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.

4. Od uchwały wymienionej w ust. 3 przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej wniesione za pośrednictwem Zarządu, w terminie 14 dni od daty doręczenia odpisu uchwały.

5. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od podjęcia.

6. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza albo uchyla zaskarżoną uchwałę i zwraca Zarządowi celem ponownego rozpatrzenia, albo utrzymuje ją w mocy. Rada Nadzorcza jest władna - na wniosek Zarządu lub osoby zainteresowanej - uchylić własną uchwałę, o ile ustały przyczyny jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członkowi przysługuje:
   a) odwołanie do Walnego Zgromadzenia złożone w terminie 31 dni od doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone – z uwzględnieniem postanowień ust. 8 – na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 35 dni przed dniem obrad,
   b) zaskarżenie do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem.

8. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpoznanie odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej do następnego zebrania, lub do czasu ostatecznego wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

9. O terminie posiedzenia organu odwoławczego Spółdzielni, członek zostaje powiadomiony pod wskazany przez siebie adres lub na ostatni adres znany Spółdzielni. Jeżeli organem odwoławczym jest:
   a) Rada Nadzorcza – termin ten wynosi co najmniej 7 dni przed datą posiedzenia,
   b) Walne Zgromadzenie – termin ten wynosi 3 tygodnie przed datą zebrania.
Niestawiennictwo zainteresowanego nie wstrzymuje rozpoznania sprawy.

10. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia jej doręczenia.

11. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie ostatecznegonego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

12. Ustawowe uprawnienia członka w zakresie postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz sądowego zawarte są w ustawie Prawo spółdzielcze.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 55

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 56

1. Fundusze Spółdzielni tworzą:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz udziałowy,
   3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   4) fundusz remontowy odrębnie dla każdej nieruchomości,
   5) fundusz rezerwowy.
2. Spółdzielnia obowiązana jest tworzyć fundusze wynikające w sposób obligatoryjny z obowiązujących przepisów prawa, w tym fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć m.in. następujące fundusze celowe:
   1/ fundusz inwestycyjny,
   2/ fundusz na spłaty kredytów i odsetek,
   3/ fundusze na rzecz załogi.
4. Fundusze określone w ustępie 3 oraz inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Podziału nadwyżki bilansowej lub określenia sposobu pokrycia strat dokonuje Walne Zgromadzenie, podejmując stosowną uchwałę.
2. Nadwyżka bilansowa przeznaczona jest na pokrycie strat poniesionych w działalności Spółdzielni w latach ubiegłych, a w dalszej kolejności zasila fundusze Spółdzielni lub może być przeznaczona na inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
3. Strata bilansowa pokrywana jest z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego oraz funduszu rezerwowego.
4. Walne Zgropmadzenie może podjąć uchwałę o pokryciu straty bilansowej nadwyżką bilansową uzyskaną w następnym roku obrotowym lub uchwałę zobowiązującą członków Spółdzielni do pokrycia straty bilansowej w sposób w niej określony.
5. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe

zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów Ustawy i postanowień Statutu.

DZIAŁ II. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU. - *skreślony*

§ 58

skreślony.

§ 58^1

skreślony.

§ 58^2

skreślony.

§ 58^3

skreślony.

§ 58^4

skreślony.

§ 58^5

skreślony.

§ 58^6

skreślony.

§ 58^7

skreślony.

DZIAŁ III. ZASADY UŻYWANIA LOKALI, DODATKOWE WYPOSAŻENIE, ZAMIANA LOKALI.

§ 59

Zasiedlanie lokali następuje na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie.

§ 60

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymianę:
   1/ przewodów instalacji wodociągowej do zaworu głównego odcinającego dopływ wody do instalacji wewnątrz lokalu wraz z zaworem,
   2/ pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami odgałęziającymi od pionu,
   3/ przewodów instalacji elektrycznej do podłączenia ich do tablicy bezpieczników znajdującej się w lokalu,

4/ instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
5/ przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem,
6/ instalacji AZART z wyłączeniem gniazda,
7/ wylewek balkonowych z wymianą izolacji,
8/ elementów konstrukcyjnych uznanych za wady technologiczne przez Instytut Techniki Budowlanej w Warszawie.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako podstawowe obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się:
   1/ konserwację, naprawy i wymianę urządzeń sanitarnych, gazowych i elektrycznych wraz z armaturą i instalacją rozprowadzającą w mieszkaniu: elektryczną od tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu, wodociągową od zaworu odcinającego mieszkanie od pionu, gazową od zaworu odcinającego do odbiorników,
   2/ naprawy okien i drzwi wraz z wymianą zamków, okuć okiennych i drzwiowych, uzupełnianiem wybitych szyb oraz okitowania,
   3/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych wraz z oblistwowaniem (również po naprawie wylewek podłogowych), a także naprawy wylewek podłogowych o powierzchni do 1m2,
   4/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń znajdujących się w lokalu do pionów zbiorczych oraz udrażnianie pionów w razie stwierdzenia zatkania pionów z winy użytkownika,
   5/ odnawianie lokalu i innych zajmowanych pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie ich w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym, poprzez:
      a/ malowanie (tapetowanie) ścian i sufitów,
      b/ naprawę uszkodzeń tynków do 1m2,
      c/ malowanie olejne stolarki okiennej drewnianej (z zachowaniem pierwotnej kolorystyki) i drzwiowej, od strony wewnętrznej i zewnętrznej,
      d/ malowanie olejne grzejników, rur i innych urządzeń wraz z zabezpieczeniem przez korozją,
      e/ odnawianie ścian balkonowych, przegrody balkonowej oraz innych elementów wyposażenia balkonu, z zachowaniem pierwotnej kolorystyki.
3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali obowiązani są na swój koszt legalizować urządzenia pomiarowe zużycia wody i energii cieplnej w terminach i na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciążają członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 61

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 62

1. Lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych lub inne pomieszczenia mogą być używane wyłącznie na cele określone w przydziale wydanym przed wejściem w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub umowie, o której mowa w tej Ustawie.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu używanego na zasadzie spółdzielczego prawa nie wymaga zgody Spółdzielni. Jednakże wówczas gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat (np. zmiana sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części) członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 63

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowią niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poniesione ze środków członka lub innych użytkowników na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub ingerencją w instalacje stanowiące wyposażenie lokalu.
3. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany oraz nie podlega zwrotowi przy rozliczaniu wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego.
4. Rozliczenie dodatkowego wyposażenia lokalu może nastąpić bezpośrednio pomiędzy członkiem zwalniającym a członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku zgody członka obejmującego zwolniony lokal na przyjęcie dodatkowego wyposażenia, członek zwalniający lokal jest obowiązany to wyposażenie usunąć na własny koszt przywracając stan pierwotny lokalu.

§ 64

1. Zamiana polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Członkowie Spółdzielni mogą również za zgodą Zarządu dokonywać zamiany lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa między sobą, jak również dokonywać zamiany tych lokali z członkami innych Spółdzielni lub najemcami lokali należących do zasobów gminy bądź innego dysponenta stale wynajmującego lokale (zamiana spółdzielcza).
3. Zamiana lokali w statusie spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego (zamian cywilna).
4. Jeżeli zamiana lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywana jest z osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, Zarząd zawiera z tą osobą umowę najmu lokalu mieszkalnego.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu spółdzielni. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

64 [1]

1. Zamiana lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie lokatorskiego prawa za pośrednictwem Spółdzielni zachodzi wówczas, gdy złożone zostały dwa wnioski członków zainteresowanych zamianą lub gdy wniosek złożył jeden członek, a Spółdzielnia posiada wolny lokal, który może mu zaoferować.
2. Zamiana lokali staje się skuteczna po wniesieniu przez członka wymaganego wkładu mieszkaniowego (również w trybie rozliczenia dotychczasowego wkładu przy zamianie mieszkania większego na mniejsze) i po protokolarnym przejęciu przez Spółdzielnię dotychczas zajmowanego lokalu. Potwierdzeniem dokonanej zamiany jest zawarcie z członkiem umowy o ustanowienie prawa do nowo przydzielonego lokalu.
3. W przypadku, gdy zamieniający bez względu na przyczynę nie opuścił sam lub jakikolwiek członek rodziny wspólnie zamieszkały dotychczas zajmowanego mieszkania, Zarząd Spółdzielni cofa wstępną zgodę na zamianę i nie może zawrzeć umowy o ustanowienie prawa do nowego lokalu.
4. Członek zwalniający lokal w trybie zamiany obowiązany jest wymeldować z niego wszystkich domowników.

DZIAŁ IV. Opłaty .

§ 65

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1.[1] Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach 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, z uwzględnieniem § 65 [7] ust. 1 Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni wpłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z uwzględnieniem § 65 [7] ust. 1 Statutu. 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 osiedlach.

4. Członkowie Spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzona przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą z tej działalności korzystać odpłatnie.

5. Łącznie z opłatą za korzystanie z lokalu członek obowiązany jest spłacać brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym kredytu wraz z oprocentowaniem.

6. Za opłaty o których mowa powyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają :
   a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby

faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,

b) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

7. W przypadku zajęcia części pomieszczeń ogólnego użytku (nieruchomości wspólnej) przez jednego użytkownika, opłatę za tę powierzchnię nalicza się analogicznie jak za zajmowany lokal. Zasada ta nie dotyczy piwnic.
8. Rada Nadzorcza może uchwalić, że stawki opłat dla poszczególnych lokali będą zróżnicowane w zależności od ich walorów użytkowych i atrakcyjności, bądź z tytułu sposobu użytkowania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże).
9. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i kosztów innych świadczeń, w tym kosztów indywidualnego rozliczania mediów, uchwala Rada Nadzorcza uwzględniając postanowienia Statutu.
10. Z tytułu najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, innych pomieszczeń, parkingów i terenów, najemca obowiązany jest opłacać czynsz , którego wysokość strony określą w umowie oraz uiszczać opłaty za inne świadczenia związane z lokalem.
11. Członek posiadający mieszkanie w statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa wybudowane z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, obowiązany jest wraz z opłatą za używanie lokalu spłacać kredyt w wysokości wynikającej z umowy zawartej z bankiem.
12. Najemca lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego obowiązany jest opłacać czynsz w wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów eksploatacji oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Wysokość czynszu może być zróżnicowana w zależności od standardu i wyposażenia mieszkania.
13. Podwyższanie opłat eksploatacyjnych oraz innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, może być dokonywane nie częściej niż co 6 miesięcy.
14. Przez opłaty niezależne od Spółdzielni rozumie się opłaty za dostawy do lokalu: energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu, wody zimnej i ciepłej, odbiór nieczystości stałych i płynnych. Opłaty niezależne od Spółdzielni obowiązują z dniem ich wprowadzenia przez dostawców.

§ 65^1

1. Opłaty , o których mowa w § 65 dzielą się na opłaty niezależne od Spółdzielni oraz opłaty zależne od Spółdzielni. Kwalifikacji składników opłat na niezależne i zależne dokonuje się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni mogą być odnoszone na poszczególne pozycje kosztowe lub zawarte w jednej pozycji zbiorczej.

§ 65^2

Wydatki o których mowa w § 65^1 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.

§ 65^3

1. Członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność, a także właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe nieruchomości w których prawa do lokalu są ustanowione oraz potrzeby nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania. Obciążenie to jest realizowane jako odpis na fundusz remontowy w wysokości pokrywającej potrzeby remontowe tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
   a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 65 ust. 1 - 3,
   b) ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 65^4

Wysokość opłat , o których mowa w § 65^1 i § 65^3 dla członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami ustalana jest na podstawie planowanych do poniesienia kosztów (wydatków) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni przypadających na poszczególne nieruchomości.

§ 65^5

Rozliczenie wydatków, o których mowa powyżej, o ile obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej, następuje w oparciu o:
1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu; dotyczy to wydatków z tytułu:
   a) eksploatacji, konserwacji oraz obowiązkowych przeglądów technicznych,
   b) podatków oraz oraz opłat, w tym opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
   c) remontów oraz modernizacji nieruchomości,
   d) centralnego ogrzewania,
   e) zużycia wody i odprowadzania ścieków dla członków lub właścicieli nie będących członkami, których lokale nie są opomiarowane w sprawne i legalizowane liczniki zużycia wody,
   f) centralnej ciepłej wody użytkowej dla członków lub właścicieli nie będących

członkami, których lokale nie są opomiarowane w sprawne i legalizowane liczniki zużycia ciepłej wody,
g) wywozu nieczystości,
h) konserwacji i naprawy dźwigów, zużycia energii elektrycznej oraz obowiązkowych przeglądów technicznych,
i) kosztów ogólnych ustalonych przez Radę Nadzorczą,
j) instalacji AZART,

2) wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej dla rozliczania kosztów eksploatacjii utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 65 ust 2 i 3,
3) zainstalowane w lokalach, sprawne i legalizowane urządzenia pomiarowe zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, energii cieplnej lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, dla rozliczania kosztów zużycia tych mediów.

§ 65^6

skreślony.

§ 65^7

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności inwestycyjnej, społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz inne cele statutowe.

§ 66

1. Zarząd Spółdzielni na wniosek członka umotywowany ważnymi okolicznościami, może wyrazić zgodę na ratalną spłatę zadłużenia oraz wstrzymać dalsze naliczanie odsetek za zwłokę, pod warunkiem uiszczania bieżących opłat wraz z ustaloną ratą zadłużenia. W przypadku nieterminowej realizacji zobowiązania, zadłużenie wraz z odsetkami staje się natychmiast wymagalne.
2. Zarząd Spółdzielni na wniosek Prezesa może podjąć uchwałę o umorzeniu całości lub części odsetek od zaległości w opłatach za używanie lokalu, jeżeli:
   a) nastąpiła całkowita spłata zaległości głównej,
   b) jest to pierwszy wniosek o umorzenie odsetek,
   c) członek Spółdzielni wraz z członkami gospodarstwa domowego, za okres

objęty wnioskiem, osiągał dochód brutto poniżej połowy najniższego wynagrodzenia, w przeliczeniu na jedną osobę,

d) wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez właściwą Radę Osiedlową.

§ 67

1. Opłaty za używanie lokali należy uiszczać bez wezwania , co miesiąc z góry do dnia 17 każdego miesiąca. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą opłaty do dnia 10 każdego miesiąca. Za datę zapłaty, uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem podjęcia przez Zarząd stosownej uchwały, a ustaje z dniem zdania lokalu Spółdzielni - w przypadku gdy remont przeprowadzany jest przez zdającego. Jeżeli na zlecenie lokatora remont wykonuje Spółdzielnia - nie później jak 30 dni od opróżnienia lokalu i zdania go do Administracji Osiedla.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w 65 ust. 1 – 5 oraz 65^3 ust. 1 pobiera się odsetki w wysokości ustawowej.
4. Członek nie może samowolnie;
   1/ potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali,
   2/ ustalać wysokości opłat za używanie lokalu.
5. W razie gdy członek Spółdzielni (właściciel lub najemca) nie wskaże jakich składników bieżących opłat dotyczy dana wpłata, zalicza się ją na poczet należności Spółdzielni według następującej kolejności: opłata eksploatacyjna, rata kredytowa, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z eksploatacją lokalu.

   Natomiast w przypadku występowania zadłużenia w opłatach za używanie lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest w pierwszej kolejności zaliczyć wpłatę na należności uboczne związane z długiem (np. odsetki, koszty sądowe i egzekucyjne), a następnie na świadczenie główne według kolejności: opłata eksploatacyjna, spłata kredytu, odpis na fundusz remontowy, świadczenia związane z użytkowaniem lokalu. Szczegółowy sposób księgowania wpłat ustala Zarząd w formie uchwały.
6. Jeżeli członek posiadający kilka tytułów do lokali, dokonuje wpłaty w niepełnej wysokości bez określenia których lokali dotyczy wpłata, zalicza się ją w pierwszej kolejności na: lokal mieszkalny, garaż (miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym), lokal użytkowy, inne pomieszczenia dodatkowe lub najem terenu. Analogiczną kolejność stosuje się w przypadku spłaty zadłużenia.
7. Członek jest zobowiązany przechowywać dowody wpłat przez okres 5 lat oraz okazywać je na żądanie Spółdzielni, a w przypadku toczącego się postępowania sądowego – do czasu jego zakończenia.

DZIAŁ. V. NAJEM.

§ 68

1. Spółdzielnia może oddawać osobom fizycznym i prawnym w najem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe, inne pomieszczenia oraz działki gruntu.
2. Najemcą lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni może być osoba pełnoletnia i o pełnej zdolności do czynności prawnych. W szczególności Spółdzielnia może oddawać lokale mieszkalne w najem osobom, które:
   1/ są członkami Spółdzielni jednakże nie spełniają warunków do otrzymania mieszkania na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu,
   2/ są pracownikami Spółdzielni,
   3/ utraciły prawo do dotychczas zajmowanego mieszkania,
   4/ zamieszkiwały z byłym członkiem i prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe, ale nie spełniają warunków art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Najemcą lokalu mieszkalnego należącego do Spółdzielni może być osoba prawna, która najmowany lokal przeznaczy na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników lub potrzeb związanych z jej działalnością.
4. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu oraz zaległości czynszowych, najemcy zobowiązani są wpłacić na rzecz Spółdzielni kaucję. Wysokość kaucji określa umowa zwarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

DZIAŁ. VI. GARAŻE, MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻACH WIELOSTANOWISKOWYCH, PARKINGI OTWARTE.

§ 69

1. Garaże mogą być używane na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, odrębnej własności lokalu lub umowy najmu.
2. Miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych mogą być używane na zasadzie umowy najmu, spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udziału w wyodrębnionym lokalu garażowym, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej.
3. *skreślony.*

§ 70

Dokonywanie w garażach lub miejscach postojowych zmian i przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie ich niezgodnie z przeznaczeniem, stanowi istotne naruszenie postanowień Statutu i jest podstawą do zastosowania sankcji w nim przewidzianych.

§ 71

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, w zakresie zasad rozliczania lokalu stosuje się odpowiedni przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 72

1. Spółdzielnia może budować zbiorowe, kryte i otwarte parkingi oddając członkom Spółdzielni lub innym osobom w używanie całość albo wyłączną ich część/miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym/ na podstawie umowy najmu pomiędzy Spółdzielnią, a przyszłym użytkownikiem lub najemcą całego parkingu.
2. Wejście w używanie miejsca postojowego na parkingu otwartym następuje na zasadach dobrowolności stosowanych powszechnie przy parkowaniu pojazdów na parkingach strzeżonych i nie strzeżonych.
3. Najemca parkingu lub wydzielonego miejsca postojowego w parkingu krytym /garażu wielostanowiskowym/ wpłaca kaucję w wysokości określonej w umowie.
4. Używanie miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub na parkingu otwartym (strzeżonym lub niestrzeżonym) może odbywać się również na zasadzie abonamentu. Wysokość abonamentu ustala Zarząd.

DZIAŁ. VII. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU.

§ 73

1. Prawo do lokalu spółdzielczego wygasa z mocy prawa lub uchwały Zarządu Spółdzielni. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w szczególności wskutek zrzeczenia się tego prawa przez członka lub osobę niebędącą członkiem, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe.
2. Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego gdy:

a) małżonek zmarłego członka spółdzielni, jeżeli nie jest jeszcze członkiem, nie złożył w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka deklaracji członkowskiej i nie uczynił tego również pomimo wyznaczenia mu w tym celu dodatkowego sześciomiesięcznego terminu, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie,
b) po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie nie dopełnili czynności, o których mowa w art. 13 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i pomimo wyznaczenia przez Spółdzielnię dodatkowego sześciomiesięcznego terminu oraz uprzedzenia o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie, nie dopełnili czynności do których byli wzywani.

2^1. Uchwałę w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza.

3. 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 niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia i przekazania lokalu Spółdzielni. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, o ile umowa nie stanowi inaczej

DZIAŁ.VIII. - Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu - *skreślony*

§ 74

skreślony.

§ 75

skreślony.

III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE i KOŃCOWE

§ 76

1. Dotychczasowe przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zachowują moc. Do przydziałów tych stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub Ustawy prawo spółdzielcze.
2. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
4. Udziały i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

5. *skreślony,*

6. *skreślony*

7. *skreślony,*

8. *skreślony,*

9. *skreślony,*

10. *skreślony.*

§ 76 [1]

1. Wszelkie postanowienia Statutu dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.
2. Rada Nadzorcza pełni swoje obowiązki do końca kadencji na którą została wybrana, z tym że na najbliższym Walnym Zgromadzeniu po rejestracji zmian Statutu, przeprowadza się wybory uzupełniające do pełnego składu Rady. Wybór Rad Osiedlowych, z uwagi na 4 letnią kadencji następuje na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w 2010 roku.

§ 77

Ilekroć w treści Statutu jest mowa o:

1) „Ustawie" należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1884 z późn. zmianami),
2) „Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych" należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku — o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).

§ 78

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Sądzie.

Tekst ujednolicony na podstawie Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24.04.1999 r. i wpisanego do rejestru Spółdzielni postanowieniem Sądu Rejonowego Wydz. VIII Gosp.-Rejestr. w Katowicach z dnia 1.09.1999 r.
Tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone:
1) uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków SM "Piast" Nr 6/ZPCz/2003 z dnia 17.05.2003 r. oraz uchwałą Nr 1/NZPCz/2003 z dnia 31.07.2003 r., wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 3.12.2003 r.,
2) zaminy uchwalone przez ZPCz w dniu 13.05.2006 r. Uchwałą Nr 9/ZPCz/2006, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 26.10.2006 r.,
3) zmiany uchwalone przez ZPCz w dniu 28.04.2007 r. Uchwałą Nr 15/ZPCz/2007, wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27.06.2007 r.
4)zmiany uchwalone przez ZPCz w dniu 14.12.2009 r.Uchwałą Nr 1/ZPCz/2009r r. wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22.10.2010 r.