

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Gliwicach ul. Opolska 7

*(Tekst jednolity zawierający zmiany przyjęte przez WZCz SM ENERGETYK
Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26 czerwca 2018)*

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ENERGETYK” w Gliwicach.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity z dnia 20 lipca 2017 r., Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z dnia 7 sierpnia 2013 r., Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami) a także innych ustaw oraz niniejszego statutu

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, oraz własność jej członków.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów

- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej minia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 7) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 8) wydzierżawianie członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
- działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

Rozdział 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna (choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych), której przysługuje:
 - a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - c. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - d. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie

o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a była wcześniej członkiem spółdzielni, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który w momencie przejęcia tego lokalu przez Spółdzielnię od dotychczasowego właściciela tj. przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej był uprawniony do korzystania z tego lokalu. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b. Nabycia ekspektatywy własności
 - c. Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - d. Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej
 - e. Upływu jednego roku od:
 - wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, lub w przypadku wygaśnięcia tego prawa (w momencie uprawomocnienia się) na podstawie prawomocnego wyroku sądowego.
 - śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,jeżeli przed upływem tego terminu tylko jedna z osób bliskich (o których mowa w §20 ust.1 i §30 ust.1) złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - f. Uprawomocnienia się wyroku sądowego wskazującego osobę uprawnioną do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach opisanych w ust. 6e powyżej, gdy przed upływem wskazanego terminu więcej niż jedna osoba złoży pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - g. Podjęcia decyzji przez Spółdzielnię o wyborze osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach opisanych w ust. 6e powyżej, gdy przed upływem wskazanego terminu więcej niż jedna osoba złoży pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i pomimo wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu (nie dłuższego niż 12 miesięcy), osoby te nie wystąpiły do Sądu z wnioskiem o wskazanie osoby uprawnionej do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - h. Złożenia pisemnego roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osobę, której prawo to wygasło z powodu nieuiszczania należnych opłat, jeżeli spłaciła ona całe zadłużenie (wraz z odsetkami) względem Spółdzielni, a Spółdzielnia nie ustanowiła jeszcze tytułu prawnego do tego lokalu na rzecz innej osoby.
 - i. Złożenia deklaracji (wniosku) przez osobę uprawnioną, zgodnie z treścią ust. 9 poniżej.
7. Przepisy ust. 1 i 3 powyżej stosuje się odpowiednio dla osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim uprawnione osoby mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
9. Warunkiem nabycia członkostwa przez osobę, o której mowa w §3 ust. 4 i 5 Statutu jest złożenie przez tę osobę deklaracji (wniosku), wyrażającej wolę przystąpienia do Spółdzielni, wg wzoru ustalonego przez Spółdzielnię. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana deklaracja powinna zawierać co najmniej imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.

§ 4

1. Nabycie członkostwa Zarząd odnotowuje w rejestrze członków niezwłocznie po uzyskaniu wiedzy o tym fakcie, a następnie przedstawia, wraz z uzasadnieniem, do potwierdzenia Radzie Nadzorczej na najbliższe możliwe posiedzenie. Osoba nabywająca członkostwo korzysta z praw i obowiązków członka spółdzielni od chwili wpisu w rejestrze członków.
2. Rada Nadzorcza potwierdza wpis w rejestrze członków podejmując stosowną Uchwałę akceptującą bądź odrzucającą zasadność dokonanego przez Zarząd wpisu. Uchwałą Rady Nadzorczej doręcza się osobie, której dotyczy wpis.
3. Do Uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa powyżej stosuje się odpowiednio przepisy Działu III i IIIa Statutu
4. Przepisy ust. 1-3 powyżej stosuje się odpowiednio w razie odmowy odnotowania przez Zarząd nabycia członkostwa w rejestrze członków.
5. Uchwała rady Nadzorczej akceptująca albo odrzucająca zasadność wpisu stanowi podstawę dla Zarządu do dokonania odpowiedniej zmiany w rejestrze członków.
6. Decyzja Walnego Zgromadzenia w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 4a

1. Rejestr członków Spółdzielni prowadzony jest w formie pisemnej/elektronicznej.
2. Rejestr członków Spółdzielni obejmuje: dane członków Spółdzielni tj.: imiona i nazwiska (nazwy), adresy do korespondencji/adresy poczty elektronicznej, adresy zamieszkania (siedziby), numer telefonu, numery PESEL/NIP/REGON, wysokość wniesionych wkładów, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa, oraz zmiany danych, jak również wszelkie inne dane, których udostępnienie przewidują obowiązujące przepisy prawa.

§ 5

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 86 ust. 5
- 2) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 3) do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej, lub pomocy eksperta, przy czym osoby, z których pomocy korzysta, nie są uprawnione do zabrania głosu.
- 4) żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich sporządzenie,
- 6) prawo przeglądania w lokalu spółdzielni rejestru członków spółdzielni, wglądu do własnych akt członkowsko-mieszkaniowych,
- 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej w przypadkach w ustawie i statucie przewidzianych,
- 8) do przeniesienia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu na odrębną własność,
- 9) (skreślony),
- 10) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 11) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
- 12) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni oraz pomieszczeń według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
3. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

4. Członek jest obowiązany:

- 1) Przestrzegać przepisów prawa postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 2) (skreślony),
- 3) (skreślony),

- 4) pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat,
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na zasadach określonych w umowie i Statucie,
- 6) (skreślony)
- 7) (skreślony)
- 8) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - c) podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej oraz opłaty kancelaryjne,
 - d) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 9) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13) współdziałać w ochronie wspólnego dobra, poszanowania mienia i jego zabezpieczenia,
- 14) powiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części
- 15) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal niezwłocznie lub w uzgodnionym terminie ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 16) udostępnić Spółdzielni dane osobowe niezbędne do prowadzenia rejestru członków Spółdzielni
- 17) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych mających wpływ na wysokość opłat pobieranych z tytułu użytkowania lokalu, oraz stosunki cywilno– prawne ze Spółdzielnią,
- 18) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

Rozdział 2. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - 1) upływu okresu wypowiedzenia złożonego zgodnie z § 7 Statutu przez członka, o którym mowa §3 ust. 4 i 5 Statutu
 - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej z chwilą ustania/likwidacji i wykreślenia z właściwego rejestru
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu,

- 9) Podjęcia Uchwały, o której mowa w § 43 ust. 1 Statutu, albo wyodrębnienia ostatniego z lokali w danej nieruchomości zgodnie z § 44 Statutu
2. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku tj. wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Do wykreślenia z rejestru członków osób, którym ustało członkostwo w Spółdzielni przepis §4 stosuje się odpowiednio, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku o którym mowa w §6 ust. 1 pkt. 2 nie stosuje się przepisów o postępowaniu odwoławczym i doręczeniu Uchwały Rady Nadzorczej.

§ 7

1. Członek, o którym mowa w §3 ust. 4 i 5 Statutu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni
5. (skreślony)

§ 8 (skreślony)

§ 9 (skreślony)

§ 10

1. Zmarłego Członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 11

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
 - a) w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 67 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - b) w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
- 1¹ Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o której mowa w § 67, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
- 2¹ Z chwilą gdy orzeczenie sądu, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków
3. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni

§ 12 (skreślony)

Rozdział 3. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 13

1. Od dnia 9 września 2017 roku z członkostwem w Spółdzielni nie wiąże się obowiązek wnoszenia udziałów ani wpisowego. Udziały i wpisowe wymagalne, albo wniesione na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów zachowują ważność.
2. (skreślony).
3. (skreślony)
4. (skreślony)
5. (skreślony).

6. Członek, który wniósł udziały może w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. Wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. (skreślony).

§ 14

1. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
2. Zwrot kwot wpłaconych na udziały dokonuje się w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa

DZIAŁ III POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 15

1. Od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym:
 - od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej w ciągu jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o podjętej uchwale,
 - od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji do Walnego Zgromadzenia, w ciągu jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o podjętej uchwale. Odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia.
2. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1- go miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia jak i o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 16 (skreślony)

§ 17

1. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je szczególnymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
1. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ IIIa DORĘCZENIA

§ 17a

1. Wszelkie uchwały organów Spółdzielni, których doręczenia przewiduje Statut oraz inne, przewidziane Ustawą, lub Statutem zawiadomienia wymagające formy pisemnej i zawierające treść kierowaną do ogółu/wszystkich członków Spółdzielni, lub innych osób, doręczane są poprzez:
 - a. umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, oraz
 - b. dostarczenie kopii tego pisma do skrzynek pocztowych, oraz
 - c. wysłanie w wersji elektronicznej kopii tego pisma na podane adresy poczty elektronicznej członków Spółdzielni, jeżeli zostały one przez nich podane.
2. Wszelkie uchwały organów Spółdzielni, których doręczenia przewiduje Statut oraz inne, przewidziane Ustawą lub Statutem zawiadomienia wymagające formy pisemnej i zawierające treść kierowaną bezpośrednio do poszczególnych członków Spółdzielni, lub innych osób, doręczane są poprzez:
 - a. dostarczenie tego pisma do skrzynek pocztowych, oraz
 - b. wysłanie w wersji elektronicznej kopii tego pisma na posiadany adres poczty elektronicznej członków Spółdzielni, jeżeli został on przez nich podany.
3. Spółdzielnia doręcza zawiadomienia/pisma na adres podany przez Członka. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Do czasu podania aktualnego adresu zawiadomienia będą doręczane na adres dotychczasowy, ze skutkiem doręczenia.

DZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 18

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.
2. (skreślony)

Rozdział 2. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 19

1. Przy realizacji nowych inwestycji z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 6) wskazanie osób, które będą zamieszkiwać wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub

ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 20

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienia tego prawa osobom bliskim tej osoby, które miały wspólnie z nią zamieszkiwać w tym lokalu, przysługuje roszczenie zawarcia umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie przez osobę uprawnioną w terminie jednego roku (od momentu śmierci osoby wymienionej w ust.1) pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o prawie do lokalu rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu (nie dłuższego niż 12 miesięcy) wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 3¹ Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało na skutek śmierci
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1 , przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie

- 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 4) tytuł prawny Spółdzielni do gruntów pod budowę,
- 5) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) termin zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) tryb zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21 powstaje ekspektatywa własności.
Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji
2. Zbycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała tych warunków umowy określonych w § 21 ust 2 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 24

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane

pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa

§ 25

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 3 . SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu . Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie oraz w uchwałach właściwych organów Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka

Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem mieszkać

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby fizycznej albo do małżonków, nie przysługuje ono osobie prawnej.

4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności
5. Przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają charakter umowy między spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 28

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 67
2. (skreślony)

§ 29

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. (skreślony)
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §11 ust. 1 a) i b), roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. § 20 ust. 2 i 3 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. (skreślony)
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami

5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło

§ 31

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział 4 . SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 32

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem §3 ust.8 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa w celu należytego rozliczenia opłat i dokonania zmian w rejestrze członków, pod rygorem ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej.

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

§ 34

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 35

Skutki ustania małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnienia na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego regulują powszechnie obowiązujące przepisy prawa

§ 36

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobierców, powinni oni przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia

§ 37

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

§ 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży tego prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 39

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 40

Prawo do własnościowego prawa do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeżeli budynek albo udział w budynku został zbyty w toku likwidacji, postępowania upadłościowego spółdzielni lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Rozdział 5 . PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 41

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1

§ 42

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 3 ust.8 i 9 Statutu. Nabywca i zbywca odpowiadają za niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni o przejściu prawa odrębnej własności w celu należytego rozliczenia opłat i ewentualnego dokonania zmian w rejestrze członków, pod rygorem ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej.

§ 43

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.

§ 44

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
- 1¹ Większość właścicieli w terminie do 3 miesięcy po wyodrębnieniu ostatniego lokalu, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą stosowali odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. (skreślony).

§ 44a

1. Z chwilą ustania członkostwa w przypadkach wykazanych w § 43 i § 44 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 75, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali, o których mowa w ust.1 zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości, jak również wpływy i wydatki związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. W przypadku ujemnego salda po stronie właścicieli są oni zobligowani do niezwłocznego pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy

DZIAŁ V. WYNAJEM LOKALI

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu

§ 46

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.
3. Umowy najmu są zawierane przez Zarząd

DZIAŁ VI (skreślony)

§ 47 (skreślony)

DZIAŁ VII SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 48

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
2. Przetarg, o którym mowa w ust. 1, ogłasza zarząd nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni.
3. Szczegółowe warunki przeprowadzenia przetargów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VIII PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

Rozdział 1. ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALU DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 49

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 19, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
3. Spłaty, o których mowa w ust.1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 50 (skreślony)

Rozdział 2.

ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALU DLA POSIADACZY SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 51

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 67
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
 - koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystejpokrywa członek Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
3. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat o których mowa.
4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.3 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z postanowieniami § 51 ust.2.

§ 52

Spłaty, o których mowa w § 51 ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

Rozdział 3.

ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI GARAŻY NA NAJEMCÓW, KTÓRZY W PEŁNEJ WYSOKOŚCI PONIEŚLI NAKŁADY NA ICH BUDOWĘ A PRAWO NAJMU POWSTAŁO PRZED DNIEM 24.04.2001 R.

§ 53

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w ust. 1. oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. (skreślony).

§ 54

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd.

Rozdział 4 ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI ZAKŁADOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH NABYTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 55

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przyjęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - b) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - 1) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - 2) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. W tym przypadku wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego nie może przekroczyć 5% aktualnej wartości rynkowej lokalu
- 1¹. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o spieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
- 1². Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
- 1³. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Żądanie o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1
3. (skreślony).
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu
6. Koszt wyceny lokalu mieszkalnego w celu określenia wartości rynkowej, oraz wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 a także koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. (skreślony)
8. (skreślony)

DZIAŁ IX WKŁADY I ZASADY ICH ROZLICZEŃ

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 56

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Członek obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminach i w wysokości ustalonych w umowie o ustanowienie prawa oraz według zasad określonych w Statucie.

§ 57

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 3) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki , podłogi),
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

Rozdział 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 58

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, o której mowa w ust 1 a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu tej osoby, obowiązana jest ona uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu nie może być wyższa od kwoty , jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego na zasadach określonych w § 48.
3. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną w sposób określony w ust. 2 w przypadku:

-

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- wygaśnięcia roszczeń o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku, gdy w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba, która ubiegała się o ustanowienie tego prawa, zmarła lub w przypadku braku uprawnionych osób bliskich, o których mowa w § 30 ust. 1

§ 60

Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

§ 61

Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 19 pkt 4, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji o ile Spółdzielnia skorzysta z pomocy uzyskanej ze środków publicznych albo innych środków, kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 67 a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 62

Spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu po potrąceniu określonych należności w § 61 w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność na osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 48

§62a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 67, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami

Rozdział 3. WKŁADY BUDOWLANE

§ 63

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności nowo budowanego lokalu wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w Statucie.
2. Wkładem budowlanym dla pozostałych lokali jest wartość rynkowa lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w dziale IV rozdziale I ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby zawierającej umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w § 64, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa tego lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę uprawnioną do otrzymania tej wartości.

§ 65

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu kwot zaległych opłat o których mowa w § 67.

§ 66

1. Warunkiem wypłaty wartości o której mowa w § 64 ust.1 jest opróżnienie lokalu.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać wypłaty na rzecz osoby uprawnionej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność lokalu na osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w § 48.

DZIAŁ X OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 67

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni – w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) ze spłatą kredytu i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal,
2. Członkowie Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani, poprzez uiszczenie stosownych opłat ustalonych przez właściwe organy Spółdzielni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust.1 i 3 , obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości stałych i płynnych, energii elektrycznej, anteny zbiorczej, domofonów, oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 3 pkt 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1,2 i 3 solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - a) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
 - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 68

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 67 ust.1,2,3, ustala się na podstawie planu kosztów

gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przewidzianych kosztów dostawy mediów w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem odpowiednich jednostek rozliczeniowych.

1. Regulamin określający szczegółowe zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 67 wnosi się co miesiąc, w terminie do 25-go dnia danego miesiąca, którego opłaty dotyczą. Za datę wniesienia opłaty uznaje się datę uznania rachunku bankowego Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności o których mowa w § 67 spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki nalicza się następnego dnia po upływie okresu płatności. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członek Spółdzielni nie może bez zgody Spółdzielni potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

DZIAŁ XI ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 70

1. Dodatkowym wyposażeniem lokalu są elementy o charakterze trwałym zainstalowane przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

§ 71

1. W przypadku zbycia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 1) wyraziła zgodę na dodatkowe wyposażenie,

- 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

DZIAŁ XII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 72

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
7. Różnica między przychodami a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 73

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.
3. Zasady rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy włącznie z funduszami przeznaczonymi na realizację konkretnego celu (celowymi funduszami remontowymi),

5) fundusze specjalne - inne

§75

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków dla poszczególnych nieruchomości.
2. W stanach zagrażających trwałości substancji mieszkaniowej, fundusz remontowy zgromadzony na nieruchomościach może być przeznaczony na zasilenie nieruchomości zagrożonej lub uszkodzonej .
3. Szczegółowe zasady zasilania remontów tych nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Fundusze specjalne- inne określone w § 74 ust. 5 mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania tym funduszem, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76

1. Stratę bilansowa spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu udziałowego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 76a

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczona w szczególności na:

- 1) pokrycie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) zwiększenie funduszu zasobowego

§ 77

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na

tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki

finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Koszty obsługi kredytu obciążają tę nieruchomość.

§ 78

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w Odrębnych przepisach. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu spółdzielni na 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami

Rozdział 2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 79

1. Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni ,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
 - 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.
2. Rozliczenia kosztów i przychodów dotyczących właścicieli lokali wyodrębnionych będących w zarządzie Spółdzielni mieszkaniowej „ENERGETYK” dokonuje się wg zasad ponoszenia i rozliczenia tych kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Gospodarkę zasobami lokalowymi Spółdzielni określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM „ENERGETYK” uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 80

Rozliczenie innych kosztów i usług określają stosownie regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ XIII ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 81

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 1) Zarząd.

2. (skreślony).

3. (skreślony).

4. (skreślony).

Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 82

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. (skreślony).

3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez uprawnionego do reprezentacji przedstawiciela, albo ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka..

3¹ Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności musi być udzielone na piśmie. Musi ono posiadać podpis osoby udzielającej pełnomocnictwa, oraz dane osobowe osoby udzielającej pełnomocnictwa, dane osobowe pełnomocnika, oraz zakres umocowania pełnomocnika. Do pełnomocnictwa musi być dołączona podpisana zgoda pełnomocnika na przetwarzanie danych osobowych.

3² Pełnomocnictwo należy złożyć najpóźniej w chwili otwarcia Walnego Zgromadzenia. Sporządzona lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i wraz z listą obecności członków dołączana jest do protokołu Walnego Zgromadzenia.

3³ Pełnomocnictwo nie może uprawniać do zastępowania członka Spółdzielni wybranego w charakterze delegata podczas Zjazdu Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

4. Każdy członek, bez względu na ilość posiadanych udziałów, ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu

- 4¹ Członek będący równocześnie pełnomocnikiem innego członka głosuje w imieniu własnym, oraz w imieniu członka, którego zastępuje.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 83

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków działalności gospodarczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu ,
3. zatwierdzanie sprawozdań finansowych,
4. udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu
5. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
6. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
7. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
12. uchwalanie zmian statutu,
13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub występowania z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
15. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 84

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,
 - b. 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 85

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno ponadto zawierać 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. W tym samym terminie zawiadamia się o czasie, miejscu, i porządku obrad Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą
3. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków

§ 86

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 85 ust. 1. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłosić:
 - 1) Rada Nadzorcza,
 - 2) Zarząd,
 - 3) członkowie spółdzielni, przy czym projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgłaszane są przez uprawnionych wymienionych w ust. 2 w terminie 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli jest to konieczne uzupełnia się porządek obrad i powiadamia o tym członków w sposób określony w § 85 ust. 1
4. Członkowie mają prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Nie można zgłaszać poprawek do projektów uchwał podczas obrad Walnego Zgromadzenia
5. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej, kandydatów spośród członków Spółdzielni zgłaszają na piśmie członkowie najpóźniej na 15 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Z kandydowania wyłączeni są członkowie spółdzielni będący jej pracownikami oraz osoby, które były członkami Rady Nadzorczej przez kolejne 2 kadencje bezpośrednio poprzedzające kadencję, której dotyczą wybory. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady

może zostać wybrana osoba wskazane przez osobę prawną. Listę kandydatów wraz z kartami wyborczymi Zarząd przedkłada Komisji skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia

6. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, bez względu na liczbę obecnych członków, jeżeli liczba głosów za jej przyjęciem jest większa od liczby głosów przeciw. Jednakże uchwałę w sprawie wyboru danego członka Rady Nadzorczej uważa się za podjętą, jeżeli dany kandydat otrzymał w kolejności największą liczbę głosów za jego wyborem, aż do utworzenia pełnego składu Rady Nadzorczej określonego w Statucie. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nadzorczej lub brak możliwości wyznaczenia nowego członka Rady Nadzorczej w trybie określonym w art. 92 ust. 2, przeprowadza się ponowne głosowanie nad uchwałami dotyczącymi wyboru kandydatów, którzy uzyskali taką samą liczbę głosów
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a za uchwałą oddano wymaganą większość głosów

§ 87

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorczą jej członek. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia oraz przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia
2. Członkowie wybierają ponadto ze swego grona:
 - 1) 2-osobową Komisję skrutacyjną, której zadaniem jest zweryfikowanie listy obecności, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania. Jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory członków Rady Nadzorczej komisja weryfikuje listę kandydatów do Rady Nadzorczej. Członkiem komisji nie może być osoba kandydująca w wyborach na członków Rady Nadzorczej lub delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 2) 2-osobową Komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby
- 2¹. W pracach Prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji, o których mowa w ust. 2 powyżej Członkowie mogą pełnić funkcję jedynie osobiście.

3. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez członków komisji przekazywany jest przewodniczącemu obrad.
4. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu członkom w kolejności zgłaszania się – za zgodą obecnych. Dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością
5. Radzie Nadzorczej, Prezesowi Spółdzielni, Kierownictwu Spółdzielni przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
6. Po wyczerpaniu dyskusji przewodniczący zarządza głosowanie projektu uchwały objętej porządkiem obrad oraz zgłoszonych do niej poprawek
7. Przedstawione projekty Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej.
8. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne lub imienne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad
9. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się spośród kandydatów zgłoszonych w sposób określony w § 86 ust. 5, przy pomocy kart wyborczych sporządzonych przez Zarząd. Oddanie głosu na karcie wyborczej na konkretnego kandydata oznacza oddanie głosu za przyjęciem uchwały w sprawie wyboru tego kandydata na członka Rady Nadzorczej
10. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia

§ 88

1. (skreślony).
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami, godzenia w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie można zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia

4. Uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia

§ 89

1. Z posiedzenia Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział 2. RADA NADZORCZA

§ 90

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa ze swojej działalności sprawozdania na Walnym Zgromadzeniu.

§ 91

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków spółdzielni z wyłączeniem osób wskazanych w § 86 ust.5
2. Kadencja Rady trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru lub ogłoszenia jej składu do posiedzenia Walnego Zgromadzenia zwołanego po upływie 3 lat
3. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w sposób określony w § 87 ust. 9

§ 92

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji, wchodzi do końca kadencji członek który w kolejności uzyskał największą liczbę głosów

§ 93

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach członkostwa,
 - 2) Podejmowanie uchwał w sprawach żądania orzeczenia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 11
 - 3) Uchwalanie planów finansowych i planów rzeczowo – finansowych remontów,
 - 4) Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni a w szczególności:
 - a. badanie okresowych i rocznych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu o stanie ekonomiki i finansów Spółdzielni,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych jak również przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c. załatwianie odwołań członków od decyzji Zarządu skierowanych do Rady Nadzorczej,
 - d. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - e. powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu,
 - f. rozpatrywanie skarg członków na działalność Zarządu
 - g. uchwalanie szczegółowych zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 6) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.
 - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji i ocenę sprawozdania finansowego o ile zostały one przeprowadzone w okresie sprawozdawczym lub dotyczyły tego okresu.
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a Prezesem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu, oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
 - 9) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 - 10) Uchwalanie, na wniosek zarządu, przepisów wewnętrznych regulujących funkcjonowanie oraz realizację zadań Spółdzielni, z wyłączeniem regulacji dotyczących spraw pracowniczych oraz regulaminów należących do kompetencji innych organów.
 - 11) Podejmowanie uchwał o budowie domów wielo- i jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
 - 12) Podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni

3. (skreślony)

§ 94

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się w ciągu czternastu dni od posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zarząd zobowiązany jest przygotować organizacyjnie posiedzenie

3. Zdolność podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą wymaga obecności co najmniej 3/5 składu członków Rady na posiedzeniu
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej winny się odbyć co najmniej dwa razy na kwartał.
5. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział z posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi dla:
Przewodniczącego Rady Nadzorczej 28 %
pozostałych uczestników 23 %
minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Koszty związane z działalnością Rady obciążają koszty Zarządu Spółdzielni.

§ 95

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin.

§ 96

1. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, przy czym posiedzenie Walnego Zgromadzenia rozstrzygające o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka powinno się odbyć w terminie 90 dni od podjęcia uchwały
3. Nie można jednocześnie być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć swojego członka do czasowego pełnienia funkcji Zarządu.

Rozdział 3. ZARZĄD

§ 97

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 98

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy.
2. Prezes Zarządu wykonuje czynności z zakresu prawa pracy wobec pracowników Spółdzielni.

§ 99

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji wynikających z potrzeb bieżącego kierowania i zarządzania Spółdzielnią a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów finansowych i rzeczowo – finansowych remontów
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zawieranie umów o wykonawstwo robót i napraw,
 - 4) zaciąganie kredytów bankowych na potrzeby Spółdzielni do wysokości 10 tysięcy EURO , bez potrzeby występowania do Rady Nadzorczej ,
 - 5) opracowanie organizacji wewnętrznej i zasad obiegu dokumentów,
 - 6) zabezpieczenie kadrowe pracowników Spółdzielni dla realizacji planowych zadań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) prowadzenie księgowości według obowiązujących przepisów,
 - 9) sporządzanie okresowych sprawozdań i rocznych sprawozdań finansowych, oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) właściwe zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 13) prowadzenie i udostępnianie rejestru członków Spółdzielni oraz dokonywanie aktualizacji w zakresie wpisów i skreśleń członków Spółdzielni
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 100

Zarząd Spółdzielni w szczególności odpowiada za:

- 1) powierzony mu do gospodarowania majątek i środki finansowe,
- 2) terminowe zgłaszanie do rejestru sądowego wszelkich zmian w statucie,
- 3) należyte przechowywanie dokumentów z odbytych Walnych Zgromadzeń i posiedzeń Rady Nadzorczej,
- 4) opracowywanie projektów regulaminów dla potrzeb Rady Nadzorczej i funkcjonowania Spółdzielni,
- 5) reprezentowanie interesów Spółdzielni wobec organów władzy terenowej i samorządowej.

§ 101

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa:
 - Prezes Zarządu jednoosobowo,
 - lub
 - dwóch Pełnomocników łącznie.

Oświadczenie, o którym mowa powyżej składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

2. W przypadku zaciągania kredytu bankowego, pod wnioskiem lub umową podpisy składa Prezes Zarządu

§ 102

1. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę.
2. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenie Prezesa Zarządu.
3. Rada Nadzorcza odwołując Prezesa Zarządu, przedkłada pisemne uzasadnienie odwołania. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Jeżeli działalność Prezesa Zarządu wykazuje stwierdzone przez lustrację lub kontrolę rażące naruszenie prawa bądź statutu, Rada Nadzorcza może zawiesić Prezesa Zarządu w czynnościach aż do czasu wyjaśnienia zarzutów lub odwołania. Zawieszono w czynnościach Prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza powinna powiadomić niezwłocznie w formie pisemnej z podaniem przyczyn, które uzasadniają zawieszenie w czynnościach.
5. Zawieszony w czynnościach lub odwołany Prezes Zarządu może zaskarżyć do Sądu uchwałę Rady Nadzorczej, jednak merytoryczna kontrola odwołania uchyla się spod kompetencji Sądu.
6. Do czasu wyborów nowego Prezesa Zarządu jego funkcje przejmuje osoba powołana uchwałą Rady Nadzorczej

§ 103

Zarząd może udzielić członkom kierownictwa Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.

§ 104

Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

DZIAŁ XIV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 105

W sprawach nie unormowanych statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 106

Niniejszy statut uchwalony został przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach uchwałą nr 1/2007 z dnia 13 grudnia 2007 r. z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania. Zmiany do statutu zostały wprowadzone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Gliwicach uchwałą nr 7/2013 z dnia 19 czerwca 2013 r, Uchwałą nr 7/2016 z dnia 28 czerwca 2016, oraz Uchwałą nr 6/2018 z dnia 26 czerwca 2018.