

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

tekst jednolity

z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr 9/2024
Walnego Zgromadzenia
z dnia 05 czerwca 2024r.

Za zgodność

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
Prezesa
mgr inż. Zdzisław Włodek

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Rafał Przeczek

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rybnik.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2a

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o:
 - 1) Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Południe” w Rybniku,
 - 2) Ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) Lokalu - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 4) Powierzchni użytkowej lokalu - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek,
 - 5) Lokatorze - należy przez to rozumieć osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
6. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

7. Przedmiot działalności Spółdzielni stanowi:

- | | |
|---|-------------|
| 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
– przedmiot przeważającej działalności gospodarczej Spółdzielni | PKD 68.32.Z |
| 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi | PKD 68.20.Z |
| 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek | PKD 68.10.Z |
| 4) pozostałe zakwaterowanie | PKD 55.90.Z |
| 5) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych | PKD 41.20.Z |
| 6) działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura | PKD 82.11.Z |
| 7) intrologatorstwo i podobne usługi | PKD 18.14.Z |
| 8) pozostałe drukowanie | PKD 18.12.Z |
| 9) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana | PKD 82.99.Z |
| 10) pozostałe sprzątanie | PKD 81.29.Z |
| 11) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami | PKD 68.31.Z |

§ 3a

Lokale mieszkalne w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię mogą być zajmowane na podstawie następujących tytułów prawnych:

- 1) odrębnego prawa własności lokalu posiadanego przez członka Spółdzielni,
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) umowy najmu lokalu, zajmowanego przez:
 - a) najemcę, który mieszkał w tym lokalu w momencie nabycia go przez Spółdzielnię od zakładu pracy,
 - b) pozostałych najemców,
- 5) odrębnego prawa własności lokalu nie związanego z członkostwem w Spółdzielni.

II CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w

poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 5

1. Przystępujący do Spółdzielni właściciele lokali wyodrębnionych stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego deklaracja członkowska winna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna - jej nazwę, siedzibę i numer identyfikujący tę osobę w rejestrze sądowym. Deklaracja winna ponadto zawierać oświadczenie woli przystąpienia do Spółdzielni.
3. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd uchwałą. Dopuszczalne jest przyjęcie w poczet członków jedną uchwałą Zarządu więcej niż jednej osoby. Osoby przyjmowane wyszczególnione są wtedy w załączniku do tej uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni stwierdza się na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd uprawnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. / skreślono /
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
8. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do najemców, o których mowa w § 4 ust. 4 Statutu.

§ 5a

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numery PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę, siedzibę i numer KRS, liczbę i wysokość zadeklarowanych i wniesionych do dnia 09.09.2017r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu osoba uprawniona, o której mowa w § 49 statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 7

1. Zarząd wpisuje do rejestru członków spadkobierców, licytantów, zapisobiorców i innych nabywców, niezwłocznie po zawiadomieniu przez nich Spółdzielni o nabyciu prawa do lokalu i okazaniu stosownych dokumentów przewidzianych przepisami prawa, z zastrzeżeniem § 5.
2. Spółdzielnia nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za zaniechanie przez członka dopełnienia obowiązku informacyjnego wobec Spółdzielni, w zakresie powstania, ustania lub utraty członkostwa. Wszelkie konsekwencje z tego tytułu, w tym ewentualny brak możliwości realizacji praw członkowskich, obciążają członka.

§ 8

Spółdzielnia doręcza pisma członkom, a także pozostałym osobom, jeżeli ich sprawa dotyczy, na ostatni adres przez nich podany. Osoby są obowiązane zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 9

1. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
 - 3) 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, a także zaznajamiania się z tymi dokumentami;
 - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
 - 6) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
 - 7) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 8) żądania w trybie przewidzianym w ustawie i w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
 - 9) do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 10) do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
 - 11) żądania w trybie określonym w ustawie i w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw;
 - 12) zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i w statucie;
 - 13) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i w statucie;
 - 14) korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, również na Walnym Zgromadzeniu;
 - 15) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
 - 16) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;

- 17) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie;
 - 18) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz ze spółdzielczych pomieszczeń wspólnego użytku;
 - 19) do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie i według zasad określonych w statucie;
 - 20) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 21) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 22) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Członek nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
4. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie. Koszty wydania kopii pozostałych dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wydaje kopie tych dokumentów w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Członek otrzymujący te kopie dokumentów zobowiązany jest zawartych w nich informacji nie wykorzystywać w sposób, który mógłby naruszać czyjekolwiek dobra osobiste, prawo do ochrony danych osobowych lub istotny interes Spółdzielni.

§ 10

Członek jest obowiązany:

- 1) / skreślono /
- 2) wnieść wymagany wkład,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i uchwał (decyzji) organów Spółdzielni,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż mieszkalne,
- 7) współdziałać ze Spółdzielnią w doskonaleniu jakości i efektywności jej działania,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie, uczestniczyć w realizacji jej zadań Statutowych,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań i kontroli sprawności tych urządzeń,
- 15) przekazać i udostępnić Spółdzielni dane potrzebne do dokonania wpisu do rejestru członków zgodnie z § 5a ust. 1 Statutu,
- 16) przekazać Spółdzielni dane, niezbędne do realizacji uprawnień Spółdzielni, w szczególności dla celów związanych z rozliczeniem należności oraz ustaleniem członkostwa.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu na piśmie, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 14 dni, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez niego zawiadomienia z uzasadnieniem oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja (uchwała) Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli statut przewiduje doręczenie - od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Wpisowe, udziały i wkłady

§ 12

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów.

2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed utratą lub ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił 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.
4. W razie ustania członkostwa członka, który wpłacił udziały, Spółdzielnia zwraca udziały na wniosek byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej.
5. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
7. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje w ciągu 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
8. Zasady wypłaty, o których mowa w § 59 ust.3 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy lub nabycia nieruchomości przez Spółdzielnię przypadających na jego lokal albo części wartości rynkowej tego lokalu.
2. Wartość wkładu mieszkaniowego podlega waloryzacji.
3. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 13a

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie kosztów budowy lub nabycia nieruchomości przez Spółdzielnię przypadających na jego lokal albo na pokrycie wartości rynkowej tego lokalu.
2. Wartość wkładu budowlanego podlega waloryzacji.
3. / skreślono /
4. / skreślono /
5. / skreślono /

§ 13b

1. Osoba, która była najemcą mieszkania zakładowego przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej w dniu przejęcia tego lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię, przy pierwszym ustanowieniu na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu mieszkalnego korzysta z ulgi, polegającej na zaliczeniu na poczet wkładu kaucji mieszkaniowej i uznaniu, że w ten sposób zgromadzony został cały wymagany od niej wkład mieszkaniowy w wysokości 10 % wartości rynkowej lokalu.
2. / skreślono /
3. / skreślono /
4. Warunkiem zastosowania postanowień ust. 1 jest rozliczenie się najemcy z należności wynikających z umowy najmu wobec Spółdzielni.

§ 14

/ skreślono /

§ 15

1. Wkłady mieszkaniowe na lokale przejęte wraz z gruntem przez Spółdzielnię od zakładów pracy ustalone są przy zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w oparciu o cenę wynikającą z wartości rynkowej tej nieruchomości, pomniejszoną o wpłaconą na te mieszkania kaucję.
2. / skreślono /
3. / skreślono /

4. / skreślono /

5. / skreślono /

6. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę zainteresowaną.

§ 16

/ skreślono /

§ 17

1. Decyzje Zarządu w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego oraz warunków spłaty rozłożonych na raty wkładów powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

2. / skreślono /

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania lokalu przez członka i osoby objęte umową lub przydziałem.

2. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu wymagana jest zgoda Spółdzielni.

3. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może uzyskać lub posiadać:

1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

2) odrębne prawo własności lokalu mieszkalnego,

oraz może posiadać: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu uzyskane przed dniem wejścia w życie Ustawy przydzielone lub ustanowione obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże Sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed uzyskaniem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 19a

1. 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 ustawie i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku

stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

7. 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.

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

§ 19b

/ skreślono /

§ 19c

/ skreślono /

§ 20

1. Po ustaniu małżeństwa na skutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2. 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 § 38a.

§ 21

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 22

1. / skreślono /

2. / skreślono /

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

4. / skreślono /

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6. / skreślono /

7. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

8. Zbycie własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem

nieważności.

9. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

11. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 23

W przypadku długotrwałych, tzn. przekraczających 3 miesiące, zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 38a i § 38d, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 24

/ skreślono /

Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu

§ 25

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem (osobą) umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 38a.

§ 25a

/ skreślono /

§ 25b

/ skreślono /

§ 25c

1. / skreślono /

2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Uzyskanie prawa do lokalu, zamiana i używanie lokali

§ 26

1. Jeżeli Spółdzielcze prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków umowa o ustanowienie tego prawa powinna być podpisana przez oboje małżonków.

2. Przed wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu z innym członkiem jest nieważne.

§ 27
/ skreślono /
§ 28
/ skreślono /
§ 29
/ skreślono /
§ 30
/ skreślono /
§ 31
/ skreślono /
§ 32
/ skreślono /
§ 33
/ skreślono /
§ 34
/ skreślono /
§ 35
/ skreślono /

Używanie lokali

§ 36

1. Lokal może być używany wyłącznie w celu określonym w przydziale lub umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Osoby, których tytuł prawny do lokalu wygaś, winny lokal opróżnić i zdać go w terminie do 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do zajmowania tego lokalu.

§ 37

Zasady użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Opłaty za używanie lokali

§ 38

1. Opłaty za używanie lokali dzielą się na:
 - a/ opłaty zależne od Spółdzielni, które stanowią koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni lub osiedla, eksploatacji dźwigów, odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych oraz koszty zarządu ogólnego przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - b/ opłaty niezależne od Spółdzielni, które stanowią opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, podatki i opłaty lokalne.
2. Wysokość opłat jest ustalana odrębnie dla poszczególnych nieruchomości na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w danym roku, przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów.
3. Jednostkę rozliczeniową kosztów może stanowić 1m² powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba, mieszkanie lub inna jednostka wynikająca z odczytu licznikowego z tym że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi

w zależności np. od atrakcyjności lokalu lub sposobu jego użytkowania.

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

5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na częściowe pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Pokrycie w ten sposób wydatków stanowi formę ponoszenia przez członków Spółdzielni części kosztów.

6. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje działalność na będących własnością Spółdzielni lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych sfinansowanych funduszami własnymi Spółdzielni.

§ 38a

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w:

- a) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- c) pokrywaniu kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni przypadających na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 38b

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w:

- a) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) pokrywaniu kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni przypadających na ich lokale przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członek będący właścicielem lokalu w ramach jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów dokonuje wpłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 38c

1. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w:

- a/ pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b/ pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz
- c/ pokrywaniu kosztów opłat niezależnych od Spółdzielni przypadających na ich lokale na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 38d.

1a. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni w ramach jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów dokonuje wpłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 38d

1. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

2. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami

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

§ 38e

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat zależnych od Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza.

§ 39

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Regulamin ten powinien przewidywać, iż w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal spółdzielczy otrzymuje od Spółdzielni kwotę odpowiadającą aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (z uwzględnieniem stopnia zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego Spółdzielnia wypłaca członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu, która obejmuje dodatkowo ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne wyliczony wg powyższych zasad.

§ 40

1. Opłaty, o których mowa w §§ 38a-38d powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca, za wyjątkiem opłat za centralne ogrzewanie, które są płatne z dołu.

2. Od niewpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może umorzyć odsetki w części lub w całości.

3. Uiszczona opłata ulega zaliczeniu w następującej kolejności:

a) zgodnie z wolą wpłacającego na należność, którą chce zaspokoić, jednakże to, co przypada na poczet danej należności, Spółdzielnia może przede wszystkim zaliczyć na związane z tą należnością zaległe należności uboczne w rozumieniu kodeksu cywilnego oraz na zalegające świadczenia główne,

b) jeżeli wpłacający nie wskazał, którą należność chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednej z tych należności, wpłacający nie może już żądać zaliczenia na poczet innej należności,

c) w przypadku braku oświadczenia wpłacającego lub Spółdzielni spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet należności wymagalnej, a jeżeli jest ich kilka - na poczet najdawniej wymagalnej.

4. Zobowiązany do uiszczenia opłaty na podstawie niniejszego statutu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z należnych jej opłat.

5. Za uiszczanie opłat, o których mowa w § 38a – 38d, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6. Od osób zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu jaki Spółdzielnia otrzymywałaby z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.

7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ich wnoszenia, 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 i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ich wnoszenia, 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.

8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

9. Postanowienia ust. 7 i 8 nin. § nie dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni.

IV USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 41

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§41a

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej,
- 2) ustania osoby prawnej,
- 3) likwidacji Spółdzielni.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach przewidzianych w Ustawie.

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.

§ 42

1. Członek właściciel lokalu wyodrębnionego lub najemca, o którym mowa w § 4 ust. 4 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 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek Spółdzielni może cofnąć swoje wypowiedzenie przed upływem okresu wypowiedzenia za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 43

/ skreślono /

§ 44

/ skreślono /

§ 45

/ skreślono /

§ 46

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego, ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

V SKUTKI USTANIA PRAWA DO LOKALU

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu lub rozwiązanie umowy najmu

§ 47

1. / skreślono /
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu lub rozwiązaniu umowy najmu były członek, najemca oraz pozostałe zamieszkałe w tym lokalu osoby zobowiązane są do opróżnienia lokalu i pozostawienia go w stanie odnowionym do dyspozycji Spółdzielni. Były członek winien to uczynić w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu zaś były najemca w dniu rozwiązania umowy najmu.
3. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego lub zastępczego.

§ 48

/ skreślono /

§ 49

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy, osobom bliskim przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez byłego członka.
2. / skreślono /
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Śmierć posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 50

/ skreślono /

§ 51

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, włącznie 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.

§ 52
/ skreślono /

§ 53
/ skreślono /

§ 54
/ skreślono /

§ 55
/ skreślono /

§ 56
/ skreślono /

Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 57

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni wypłata wartości rynkowej tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu ustanawiania praw do lokali uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. / skreślono /

3. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.

4. / skreślono /

5. / skreślono /

§ 58

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

1) / skreślono /

2) z tytułu wartości rynkowej lokalu – na dzień opróżnienia lokalu,

3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 59

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej powinna być dokonana:

1) / skreślono /

2) z tytułu wartości rynkowej lokalu - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia rozstrzygnięcia przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię na to mieszkanie,

3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu trzech miesięcy od daty ustania członkostwa.

2. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej, należności wymienionych w ust. 1 pkt 2, jest opróżnienie lokalu.

3. Należności wymienione w ust.1 Spółdzielnia wypłaca w sposób (gotówką, na konto, przekazem pocztowym) określony przez osobę uprawnioną. Nie określenie sposobu wypłaty lub odmowa przyjęcia należności przez osobę uprawnioną zwalnia Spółdzielnię od odpowiedzialności za skutki powstałej w wyniku tego zwłoki w wypłacie należności.

VI / skreślono /

VII ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 68

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

2. / skreślono /

3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać ustalonej liczby członków danego organu. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę ważnych głosów, a powoduje to przekroczenie ustalonej liczby członków danego organu zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów stają tylko ci kandydaci, o których mowa w zdaniu poprzednim. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę ważnych głosów, przy czym łączna liczba wybranych osób nie może przekraczać ustalonej liczby członków danego organu.

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

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1. Walne Zgromadzenie

§ 69

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

2a. Pełnomocnictwo musi być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

3. / skreślono /

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, oraz inne zaproszone osoby.

§ 70

1. / skreślono /

2. / skreślono /

3. / skreślono /

4. / skreślono /

5. / skreślono /

6. Osoba nie mająca zdolności do czynności prawnych oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swego przedstawiciela ustawowego lub kuratora.

7. Członek ma prawo na Walnym Zgromadzeniu korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 71

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 10) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rad Osiedla.

§ 71a

/ skreślono /

§ 72

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż 3 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech 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.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części wszyscy członkowie, pełnomocnicy osób prawnych, Związek Rewizyjny oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1a. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

1b. W przypadku gdy w porządku obrad znajdują się wybory, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów w terminie do 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej do zgłoszenia załączają pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie odnośnie:

a) nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,

b) niepozostawiania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

c) niezalegania z wnoszeniem opłat, o których mowa w §§ 38-40 Statutu.

1c. Pisemne zawiadomienie członków zamieszkałych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię realizuje się poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w tych budynkach i w siedzibie Spółdzielni oraz poprzez skrzynki oddawcze. W innych przypadkach zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi.

2. / skreślono /

3. / skreślono /

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

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

8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 74

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Za wyjątkami przewidzianymi ustawą i statutem uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania z organów.

5. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z tym że na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części nie ma takiej możliwości.

7. W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 74a

1. Walne Zgromadzenie (każda jego część) może przyjąć wniosek o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Wniosek ten powinien określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia (jego części).

2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 73 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia (jego części) w terminie określonym wnioskiem Walnego Zgromadzenia (jego części).

§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. 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.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonane w sposób wskazany w statucie.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76

1. Obrady Walnego Zgromadzenia (lub jego poszczególnych części) otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.

2. Walne Zgromadzenie (każda jego część odrębnie) wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia (jego części) sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania oraz parafuje protokolant, jeżeli został powołany przez przewodniczącego zebrania.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz

Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej 10 lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 78

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 79

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-15 członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Liczbę członków Rady Nadzorczej Spółdzielni ustala Walne Zgromadzenie w granicach określonych przez statut Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej nie mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli pełnili funkcję członka Rady przez poprzednie dwie kolejne kadencje.
6. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować członkowie, którzy zalegają lub zalegali wobec Spółdzielni w ciągu 12 miesięcy przed dniem upływu terminu zgłoszenia kandydatów, z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 38-40 Statutu, których wysokość wynosi trzykrotność opłat, o których mowa w §38 ust. 1 pkt. a i b Statutu.

§ 80

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 81

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku od wyborów.

§ 82

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

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej,
- 5) powstania zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §§ 38-40 Statutu za okres co najmniej 3 miesięcy, w przypadku bezskutecznego upływu terminu do zapłacenia zaległości wyznaczonego członkowi Rady Nadzorczej przez Spółdzielnię.

§ 83

1. Mandat członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, obejmuje do końca kadencji ta osoba spośród kandydatów, która podczas ostatnich wyborów Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą liczbę ważnych głosów.
2. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 1, wyboru uzupełniającego do Rady Nadzorczej do końca kadencji dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 84

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społeczno-kulturalnej,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad przydziału i korzystania przez członków z garaży, finansowania i budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
- 17) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli i koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnej Rad Osiedli,
- 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz skarg i zażaleń na ich działalność,
- 19) uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu lub uchwałami Walnego Zgromadzenia bądź Rady Nadzorczej,
- 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 72),
- 21) / skreślono /
- 22) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali,
- 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 24) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych (pokontrolnych).
- 25) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 26) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 27) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
- 28) występowanie z wnioskiem do Zarządu o skierowanie do sądu pozwu o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 23).

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. / skreślono /

§ 85

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub - w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4-ch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 86

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 87

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący oraz jego dwaj zastępcy.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady.
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisje stałe, w tym komisję rewizyjną.

§ 88

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 88a

Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów ustalone są następujące zasady wynagradzania:

1) Miesięczne wynagrodzenie brutto dla członków Rady Nadzorczej, w zależności od wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku za miesiąc grudzień poprzedniego roku na podstawie komunikatów podawanych przez GUS, wynosi:

- dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 14 % wyżej wymienionego wynagrodzenia,
- dla Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarza Rady Nadzorczej 12 % wyżej wymienionego wynagrodzenia,
- dla członka Rady Nadzorczej 10 % wyżej wymienionego wynagrodzenia.

2) Miesięczne wynagrodzenie brutto za udział w pracach organów (komisji i prezydium) Rady Nadzorczej, niezależnie od rodzaju tego organu i liczby posiedzeń wynosi zarówno dla osoby będącej jak i nie będącej członkiem Rady Nadzorczej, 1,5% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w punkcie 1).

3) Wynagrodzenie, o którym mowa w punktach 1 i 2 nie przysługuje w razie nieusprawiedliwionej nieobecności na posiedzeniach odpowiednio Rady Nadzorczej lub organu Rady Nadzorczej, które odbyły się w danym miesiącu.

4) Wynagrodzenie ustalone na podstawie punktów 1 – 3 nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3. Zarząd

§ 89

1. Zarząd składa się z 1 - 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do przepisów kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia właścicieli lokali lub najemców, o których mowa w §4 ust. 4, do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży lub najmu tych lokali zgodnie ze Statutem,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zgłaszanie do rejestru sądowego zmian i uzupełnień danych rejestrowych,
 - 10) przechowywanie protokołów Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prowadzenie rejestru członków,
 - 12) współdziałanie z państwowymi i samorządowymi organami administracji terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91

1. Zarząd Spółdzielni pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 92

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 93

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki,

a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

3a. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 93a

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

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni lub świadczyć dla niej usług, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub świadczących dla niej usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

5. Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

4. / skreślono /

§ 94

/ skreślono /

§ 95

/ skreślono /

§ 96

/ skreślono /

5. Rady Osiedla

§ 97

1. Rada Osiedla składa się z trzech do dziewięciu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokalu w danym osiedlu.

2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.

§ 98

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

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany lokalu na lokal położony w innym osiedlu. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał jego wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.

3. Mandat członka Rady Osiedla, który utracił mandat, obejmuje do końca kadencji ta osoba spośród kandydatów z danego osiedla, która podczas ostatnich wyborów do Rady Osiedla otrzymała kolejno największą liczbę ważnych głosów.
4. Jeżeli nie jest możliwe objęcie mandatu członka Rady Osiedla zgodnie z ust. 3, wyboru uzupełniającego do danej Rady Osiedla do końca kadencji dokonuje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 99

1. Do zakresu działalności Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy opracowywaniu planów gospodarczo finansowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji,
- 3) delegowanie przedstawiciela do Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej Rady Nadzorczej,
- 4) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla,
- 5) stawianie wniosków dotyczących podniesienia estetyki osiedla i utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych, w celu poprawy warunków mieszkaniowych i bytowych,
- 6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego,
- 7) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych na osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji,
- 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
- 10) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej.

§ 100

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz pozostałe sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 101

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 102

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych.

2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 2) fundusz inwestycyjny.

3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 102a

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu tych nieruchomości

§ 103

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych, a w części przekraczającej ten fundusz kolejno z funduszu udziałowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych.
2. Straty bilansowe mogą być również pokryte z innych źródeł wskazanych uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 104

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w punkcie 1, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, w szczególności na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lub fundusz remontowy Spółdzielni.
3. / skreślono /

§ 105

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i statutu.

IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 106

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy statut uchwalony został przez członków Założycieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku w dniu 4 sierpnia 1995r.

i uwzględnia zmiany dokonane:

- uchwałą nr 3/1996 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 23 grudnia 1996r.
- uchwałą nr 8/1999 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 24 czerwca 1999r.
- uchwałą nr 7/2001 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 18 grudnia 2001r.

- uchwałą nr 6/2003 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 03 czerwca 2003r.
- uchwałą nr 9/2006 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 02 czerwca 2006r.
- uchwałą nr 10/2007 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 29 listopada 2007r.
- uchwałą nr 12/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 28 czerwca 2011r.
- uchwałą nr 10/2012 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 31 maja 2012r.
- uchwałą nr 12/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 27 czerwca 2013r.
- uchwałą nr 8/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 25 czerwca 2014r.
- uchwałą nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 23 maja 2018r.
- uchwałą nr 19/2022 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 28 września 2022r.
- uchwałą nr 9/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku z dnia 05 czerwca 2024r.