

JEDNOLITY TEKST UWZGLĘDNIAJĄCY ZMIANY DO STATUTU ZAREJESTROWANE W KRS W DNIU 17.08.2016 R.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

I. PRZEDMIOT I CEL DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka”, zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa przede wszystkim na podstawie obowiązujących przepisów prawa i niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Kraków.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Krakowa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją, sportem i oświatą.
 - 7) budowa lub nabycie 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. Spółdzielnia prowadzi swą działalność samodzielnie i dla realizacji celów określonych w ust.1
 - a) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub na podstawie ustawy- mienie jej członków,
 - b) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, a nie będącymi jej mieniem w rozumieniu § 4 ust. 1 Statutu,
 - c) może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie zawartej umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,

- d) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
- e) buduje lub nabywa domy mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu i garaże oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
- f) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane i w miarę potrzeby inną działalność gospodarczą w interesie swoich członków, a korzyści wynikające z tej działalności nie mogą przypadać jakiegokolwiek grupie członków spółdzielni kosztem jakiegokolwiek innej grupy członków,
- g) prowadzi działalność społeczno-kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin- w miarę posiadanych środków finansowych,
- h) wynajmuje lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, oraz wydzierżawia grunty osobom fizycznym i prawnym,
- i) może prowadzić działalność handlową i usługową,
- j) ustanawia na rzecz członków:
 - spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych
 - odrębną własność lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
- k) buduje lokale o innym przeznaczeniu lub garaże ze środków Spółdzielni
- l) sprzedaje wolne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu,

4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz społecznymi i gospodarczymi prowadzącymi działalność w zakresie budownictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego.

§ 4

1. Mieniem Spółdzielni pozostają będące własnością Spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należnym stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust.1 pkt.1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, a także na częściowe obniżanie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich uprawnionych do lokali w obrębie budynku.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich uprawnionych do lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

6. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Statut Spółdzielni reguluje prawa i obowiązki członków oraz właścicieli lokali i najemców.

II. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa tego prawa.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być także cudzoziemiec, jeżeli posiada kartę pobytu stałego w Polsce i jego członkostwo związane jest z własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu.

§ 7

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię w poczet członków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL oraz numer i serię dowodu tożsamości, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną- jej nazwę i siedzibę oraz wyciąg z rejestru sądowego, ilość zadeklarowanych udziałów stwierdzenie o jaki lokal / mieszkalny, czy o innym przeznaczeniu / ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Zmiany danych zawartych w deklaracji dokonywane są w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 4.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
 - a) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta,
 - b) osoby, której małżonkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia- zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia, decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8

Prawa

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Członkami organów Spółdzielni mogą być osoby o pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo zgłaszania projektów uchwał, żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, zgłaszania poprawek do projektów uchwał zgodnie ze Statutem

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do zaznajamiania się z protokołami obrad organów spółdzielni,
- 6) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie ,
- 7) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów , protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli nie narusza to praw osób trzecich lub jeżeli nie 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 w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
- 8) /skreślony/
- 9) koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt.7 , z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
- 10) prawo korzystania ze strony internetowej Spółdzielni, na której udostępniony jest Statut Spółdzielni, regulaminy uchwalone na podstawie Statutu, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe.
- 11) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu, dobrymi obyczajami, uchwał godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 12) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i w innych sprawach określonych w Statucie w sposób i terminach w nim oznaczonych. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
- 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
- 15) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 9

Obowiązki

Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały w terminie określonym w Statucie.
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 5) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni, współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 6) uiszczać terminowo opłaty pokrywające koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka w szczególności o zmianie adresu do doręczeń korespondencji oraz każdorazowej zmianie ilości osób korzystających z lokalu mieszkalnego, a także o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu / lub przydziale/,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal lub opuścić lokal jeśli jest to niezbędne dla wykonania remontu lub usunięcia awarii oraz likwidacji zagrożenia dla życia, mienia członków lub substancji budynku albo w celu:
 - przeprowadzenia okresowych lub doraźnych przeglądów stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje lub wykonania zastępczego prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.Jeśli dla w/w celów konieczne będzie opuszczenie lokalu lub budynku, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub remontu, ściśle oznaczony, podany do wiadomości zainteresowanym.

- udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 10

1. Wpisowe wynosi 20% , a udział 30% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę / Dz.U. z 2002r., Nr 200, poz. 1679 ze zm. /.
2. Członek Spółdzielni- osoba fizyczna- ubiegający się o lokal mieszkalny lub garaż jest obowiązany zadeklarować i wpłacić jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy 10 udziałów. Członek Spółdzielni – osoba prawna – obowiązany jest zadeklarować i wpłacić co najmniej 25 udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały, członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z Rejestru członków.
4. Postanowienia ustępów poprzedzających dotyczą nowo przyjmowanych członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.

§ 10¹

1. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej, za wyjątkiem przypadków określonych w ust.3.
2. Po ustaniu członkostwa, zwrot udziału następuje w ciągu trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo.
3. Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w Statucie.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia,
- 4) /skreślony/

§ 12

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 m-c 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. O fakcie ustania członkostwa wskutek wystąpienia powiadamia członka Zarząd Spółdzielni na piśmie.
5. Na pisemny wniosek członka Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem.

§ 14

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka. Członek może być wykluczony w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) mimo pisemnego upomnienia poważnie narusza zasady współżycia społecznego i wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) mimo pisemnego upomnienia, używa lokalu w sposób sprzeczny z umową / przydziałem / lub niezgodnie z jego przeznaczeniem albo zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców

- 3) rażąco i uporczywie nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności pozostaje w zwłoce z zapłatą opłat m.in. za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wykluczenia i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - 4) ciężko, umyślnie narusza przepisy Statutu, Regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, godząc w dobro Spółdzielni lub spółdzielców albo naruszając dobre obyczaje,
 - 5) świadomie działa na szkodę Spółdzielni, w szczególności w związku z prowadzoną przez nią działalnością statutową,
 - 6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień
 - 7) /skreślony/
3. /skreślony/

§ 15

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie określonym w Statucie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, wpisowego lub udziałów,
 - 2) nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności opóźnia się z zapłatą opłat m.in. za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wykreślenia i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową, nie można mu przypisać winy,
 - 3) utracił lub zbył prawo do lokalu i nie przysługuje mu prawo do innego lokalu w Spółdzielni i nie wystąpił ze Spółdzielni za wypowiedzeniem członkostwa,
 - 4) /skreślony/
 - 5) /skreślony/
3. /skreślony/

§ 16

1. Wykluczenie lub wykreślenie z Rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka.

Obowiązek wysłuchania zostanie spełniony, gdy członek zostanie powiadomiony o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia albo wykreślenia i o możliwości przedstawienia swego stanowiska w tym przedmiocie.

Nieprzybycie na to posiedzenie Rady Nadzorczej z przyczyn nieusprawiedliwionych, nie wypowiedzenie się w kwestii swego wykluczenia albo wykreślenia, bądź złożenie wyjaśnień na piśmie czyni zadość temu obowiązkowi.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie wykluczenia bądź wykreślenia ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu, następnie w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z uzasadnieniem może członek zaskarżyć przedmiotową uchwałę do sądu, przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Zebrania Przedstawicieli co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,

- 2/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 17

Członka / osobę fizyczną / zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia , w którym nastąpiła śmierć.. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej. Z chwilą skutecznego wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego- art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, skreśla się z rejestru członków dotychczasowego członka lub członków / w przypadku małżonków /.

VI. ORGANY SPÓLDZIELNI

§ 18

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z zastrzeżeniem § 8 pkt.1 Statutu.
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni Mieszkaniowej.
Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem tej samej Spółdzielni Mieszkaniowej.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub dwóch ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków/ Zarządu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem ust. 5 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię / a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych / stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29.08.1997r.o ochronie danych osobowych / Dz.U. Nr 133, poz.883 ze zm. /, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
5. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub Statucie Spółdzielni.
6. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.2,3 wchodzi kandydaci, którzy

otrzymali kolejno największą liczbę głosów, z tym że do Rady Nadzorczej - w ilości miejsc mandatowych określonych w § 24 ust. 3 Statutu, na 4 listach dotyczących danych Grup Nieruchomości.

W przypadku równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, na ostatnie miejsce w Radzie pozostające do obsadzenia przeprowadza się drugą turę wyborów pomiędzy kandydatami o równej ilości głosów – według zasady określonej w § 24 ust.3 Statutu.

7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni – § 18 ust.1 pkt.2,3 i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy „za”, „przeciw”, i „wstrzymujące się” oddane przez członków obecnych przy głosowaniu.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni innych niż Walne Zgromadzenie oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 19

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.”
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka. Osoby małoletnie, osoby ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych albo opiekunów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 20

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 co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie imiennie

absolutorium członkom Zarządu,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej albo w przedmiocie sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej jak również wydzierżawiania nieruchomości gruntowej pod stałą zabudowę obiektu,
- 6) określenie najwyższej sumy, do jakiej Zarząd może zaciągnąć zobowiązania,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni, a także podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie uchylenia zawieszenia lub odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej naruszającego zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej.

§ 21

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,

- 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia..

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed dniem obrad. Zawiadomienia pisemne są wywieszane na tablicach ogłoszeń umieszczanych na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni. W tym samym terminie Zarząd zawiadomi o Walnym Zgromadzeniu Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości: członków Spółdzielni i uprawnionych instytucji na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz poparcie projektów uchwał, żądań, zgłaszane są w formie pisemnej. Pisemne poparcie projektów uchwał i żądań powinno zawierać następujące dane członków: Imię i nazwisko, PESEL, własnoręczny podpis.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni

przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zarząd z własnej inicjatywy może opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian w porządku obrad. Jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 23

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.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
Może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
Zarząd jest zobowiązany do podania terminu kontynuowania obrad do wiadomości członków na zasadach określonych w § 22 ust. 3 niniejszego Statutu.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw dla których Prawo Spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 2/3 głosów dla podjęcia:
 - a) uchwały w sprawie zmiany Statutu,
 - b) uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - c) uchwał Walnych Zgromadzeń łączących się spółdzielni,
 - 2) większości $\frac{3}{4}$ głosów dla podjęcia przez Walne Zgromadzenia zgodnych uchwał na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni o przejściu Spółdzielni w stan likwidacji,
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyłączeniem wyborów do organu Spółdzielni- Rady Nadzorczej oraz odwołania członków tego organu, do których stosuje się postanowienia § 18 ust. 2, a także głosowania w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu.
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący obrad zarządza głosowanie tajne konkretnych spraw objętych porządkiem obrad.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie wybiera 12 członków Rady Nadzorczej oraz członków-zastępców.
2. Wybory przeprowadzane są według zasad określonych w §18 ust.2,3,6,7.
3. Zostają utworzone 4 Grupy Nieruchomości. Na każdą z nich, proporcjonalnie do ilości członków zamieszkałych na terenie objętym daną Grupą przypada ilość miejsc mandatowych do Rady Nadzorczej:
 - 1) Grupa Nieruchomości os. Kazimierzowskie – 4 mandaty

- 2) Grupa Nieruchomości os. Przy Arce – 4 mandaty
- 3) Grupa Nieruchomości os. Jagiellońskie- 2 mandaty
- 4) Grupa Nieruchomości ul. Cienista, ul. Fatimska, os. Krakowiaków - 2 mandaty.

Do Rady Nadzorczej wybrane zostają te osoby, które uzyskały w kolejności największą ilość głosów- w ilości miejsc mandatowych na 4 listach , każda z nich dotyczy danej Grupy Nieruchomości.

Ta sama zasada obowiązuje przy wyborach członków zastępców- zostaje wybrana następna osoba w kolejności, która uzyskała najwyższą ilość głosów na liście dotyczącej danej Grupy Nieruchomości. Do Rady Nadzorczej mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.

W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów na liście dotyczącej danej Grupy Nieruchomości, przeprowadza się II turę wyborów między osobami, które uzyskały równą ilość głosów, według zasad określonych w § 18 ust. 2,3,6,7 Statutu; wybrana zostaje osoba, która uzyskała większą ilość głosów.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami tej Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej z tą Spółdzielnią Mieszkaniową, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeżeli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej co najmniej przez jedną kadencję. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej począwszy od kadencji w Radzie, która rozpoczęła się po 2007r. – tj. od wejścia w życie zmian przepisów obowiązujących w tym zakresie.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w terminie ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
7. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.oraz adresów osoby zgłaszającej i kandydata,
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej obecni na Walnym Zgromadzeniu , przed głosowaniem dokonują swojej ustnej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - posiadanych kwalifikacji i merytorycznego przygotowania do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej

oraz dołączają pisemne oświadczenie o niekaralności z oskarżenia publicznego w sprawach karnych, dotyczących przestępstw popełnionych z winy umyślnej.

Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.

9. Do zgłaszanej kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz pisemne informacje, o których mowa w ust. 8. Przedłożone informacje na piśmie dotyczące kandydata odczytuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
10. Komisja Wyborcza sporządza cztery listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej w porządku alfabetycznym, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, każda lista dla danej Grupy Nieruchomości.
11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez włożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli karta do głosowania:
 - a) zawiera większą ilość nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w § 24 tj. 12 osób. Członkowie, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów na liście dotyczącej danej Grupy Nieruchomości - po miejscach mandatowych - są wybrani jako członkowie – zastępcy Rady Nadzorczej.
W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, na jego miejsce wstępuje członek- zastępca, do końca trwania danej kadencji Rady Nadzorczej, który uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów na liście dotyczącej danej Grupy Nieruchomości.
Kadencja ta zostanie wliczona do liczby kadencji pełnionych przez członka Spółdzielni w Radzie Nadzorczej.
Skład Rady Nadzorczej w danej kadencji może być uzupełniony 6 członkami-zastępcami.
Po przekroczeniu tej liczby przeprowadza się wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej do końca danej kadencji Rady.
17. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić

w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu,
o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom Spółdzielni do wiadomości w trybie § 22, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

18. Postanowienia § 24 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 25

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym przypadku nie stosuje się § 23ust.1 Statutu.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka zgodnie z warunkami określonymi w art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, w wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylającą uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 26

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

5. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu.

6. W skład Prezydium mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni.

7. Po przeprowadzeniu wyborów do Prezydium otwierający obrady Walnego Zgromadzenia przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 26 a

1. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

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

§ 26 b

1. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, to do:

1/ sekretarza należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu,

2/ asesorów należy komunikowanie się z Komisjami, prowadzenie listy obecności i protokołu Walnego Zgromadzenia.

2. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 26 c

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 26 d

1. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest:

a/ sprawdzenie, czy lista obecności jest kompletna, zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał oraz przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu w tej sprawie sprawozdania i wniosków,

b/ dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych

czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2. Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, postulatów, wyrażonych opinii oraz przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu. Wnioski, które dotyczą spraw, które mogą być zgłoszone do realizacji przez Zarząd, a nie zostały uprzednio zgłoszone temu organowi w siedzibie Spółdzielni, zostaną przekazane Zarządowi do realizacji, bez głosowania przez Walne Zgromadzenie w sprawie przyjęcia ich do realizacji, a następnie przedstawiania sprawozdania Zarządu Walnemu Zgromadzeniu z ich wykonania.
3. Komisję Wyborczą w składzie 2-3 osób dla ustalenia listy kandydatów w wyborach organizowanych przez Walne Zgromadzenie.
4. Inne komisje w miarę potrzeby.

§ 26 e

1. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Bezzwłocznie po dokonaniu wyboru komisji, komisje konstituują się wybierając ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
3. Ze swych czynności komisje sporządzają protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza przewodniczący komisji przekazują Asesorowi Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący komisji lub zastępca składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawia wnioski.

§ 26 f

1. Obrady toczą się zgodnie z uchwalonym porządkiem obrad. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
2. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska członka Spółdzielni.
3. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz referentowi sprawy przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący Zebrania ma prawo zwrócić uwagę mówcy lub odebrać mu głos, jeżeli odbiega on od tematu dyskusji albo przekracza czas ustalony dla przemówień.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób wymienionych w ust. 3.

6. W sprawach formalnych i w sprawach wyjaśnień Przewodniczący udziela członkom Spółdzielni głosu poza kolejnością.
7. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - głosowania bez dyskusji
 - przerywania dyskusji
 - zamknięcia listy mówców
 - ograniczenia czasu przemówień
 - kolejności i sposobu uchwalania wniosków
 - przerwy w obradach
 - przeprowadzenia głosowania tajnegooraz wnioski w innych sprawach formalnych, mogących mieć znaczenie dla przebiegu, wyników obrad i głosowań.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
9. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie na piśmie.
10. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 26 g

1. Prezes Zarządu lub inna upoważniona przez Zarząd osoba odczytuje Walnemu Zgromadzeniu treść projektów uchwał zgłoszonych uprzednio w trybie ustawowym przez Zarząd, Radę Nadzorczą i członków Spółdzielni wraz ze zgłoszonymi do nich w trybie ustawowym poprawkami.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 26 h

1. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”.
2. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania. Karty zawierają pieczętki Spółdzielni i oznaczenie treści uchwał, której głosowanie dotyczy.

§ 26 i

Komisja Mandatowo-Skrutacyjna ogłasza wyniki głosowania, na podstawie których Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, stwierdza czy uchwała została podjęta.

§ 26 j

Decyzje porządkowe w toku obrad podejmuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia. Od decyzji Przewodniczącego każdemu członkowi Spółdzielni biorącemu udział w Walnym Zgromadzeniu przysługuje odwołanie do Prezydium, które niezwłocznie bądź utrzymuje taką decyzję w mocy, bądź ją zmienia.

§ 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
 - 1a. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał, w szczególności wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe w zakresie przyjętych sprawozdań finansowych. Lista obecności i podjęte uchwały stanowią załączniki do protokołu. Podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały, stanowiące załączniki do protokołu podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Protokół z Walnego Zgromadzenia udostępnia się do wglądu uprawnionym i wydaje jego odpisy członkom Spółdzielni, zgodnie z § 8 pkt.7, z zastrzeżeniem §8 pkt.9 Statutu, nie później niż po upływie 1 m-ca od Zebrania. Uwagi do protokołu należy zgłaszać do Rady Nadzorczej.

B. Rada Nadzorcza

§ 28

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 29

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 30

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnym wobec Spółdzielni „Jutrzenka”. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których podmiot prowadzi działalność w stosunku do działalności Spółdzielni m.in. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust.2 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 31

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji wchodzi zastępca, który uzyskał kolejno najwyższą ilość głosów na danej liście, na okres do końca kadencji, z zastrzeżeniem, że skład Rady Nadzorczej w danej kadencji może być uzupełniony 6 członkami-zastępcami.

Po przekroczeniu tej liczby przeprowadza się wybory uzupełniające członków Rady Nadzorczej do końca danej kadencji Rady.

§ 32

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 organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

§ 33

Przewodniczący Rady Nadzorczej, Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. z 2002r., Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, a pozostali członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału w wysokości 60% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 34

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej w oparciu o uchwalone przez Walne Zgromadzenie kierunki działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej zgodnie z § 20 pkt. 1 Statutu,
- 2) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie kwartalnie 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 jej członków,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu, lub innej jednostki organizacyjnej i przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, może nastąpić wyłącznie dla nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości 2/3 członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością, warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki /art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.
Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności

tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni / art. 6 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) 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 dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie Regulaminu Zarządu i Regulaminu Wynagradzania Zarządu,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów,
- 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentacji w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie zasad dysponowania lokalami z tzw. odzysku, wolnymi w sensie prawnym przez podejmowanie uchwał o zbyciu tylko w drodze przetargu,
- 15) uchwalanie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale, ustalanie stawek eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, a także ustalanie odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

- 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 21 ust.5),
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z Rejestru członków Spółdzielni oraz w sprawie uchylenia tych uchwał,
- 22) uchwalanie Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania spółdzielczego prawa do lokali i zamiany mieszkań,
- 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, przedstawienie najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych i nadzór nad wykonywaniem tych wniosków,
- 25) ustalanie czynności, za które pobierane są opłaty manipulacyjne oraz wysokości tych opłat pokrywających koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z wykonywaniem określonych czynności lub świadczeń na rzecz danej osoby,
- 26) Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
- 27) /skreślony/
- 28) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

§ 34 a

Rada Nadzorcza w formie regulaminów określa zasady, z zastrzeżeniem uprawnień wynikających z innych zapisów niniejszego Statutu:

1. organizowania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót budowlano-montażowych i konserwacyjnych.
2. organizowania przetargów na ustanowienie prawa odrębnej jego własności lokali oraz na wynajem lokali użytkowych i garaży.
3. wynajmu pomieszczenia dodatkowego typu schowek w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię – na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat za jego użytkowanie i opłat za energię elektryczną w tym pomieszczeniu,
4. najmu lokali mieszkalnych
5. odbierania odpadów komunalnych w zasobach Spółdzielni oraz rozliczania kosztów z tym związanych,

6. rozliczania energii ciepłej w zasobach Spółdzielni
7. przeprowadzania konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Spółdzielni
8. gospodarowania Funduszem Remontowym w Spółdzielni,
9. rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni
10. korzystania z miejsc do parkowania zlokalizowanych na terenach stanowiących własność lub współwłasność bądź będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni oraz wydawania identyfikatorów uprawniających do korzystania z tych miejsc,
11. monitoringu budynków w Spółdzielni.

§ 35

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 po ogłoszeniu jej składu przez Walne Zgromadzenie zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 36

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 37

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i Komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.
3. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady Nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

§ 38

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe. Do składu tych Komisji za wyjątkiem Komisji Rewizyjnej, Rada może powołać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady w liczbie nie przekraczającej połowy składu Komisji.

§ 39

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej w ramach wykonywanych czynności kontrolnych mogą zasięgać opinii rzeczoznawców na koszt Spółdzielni.

C. Zarząd

§ 40

1. Zarząd składa się z trzech osób, Prezesa i dwóch członków Zarządu. Prezesa i członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, z tym że Prezesa Rada Nadzorcza wybiera w drodze konkursu. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych, oraz wykazywać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Z wybranymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Do odwołania wymagana jest większość 2/3 głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§20 pkt.2). Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Zakaz prowadzenia działalności konkurencyjnej określony § 30 ust.2 oraz trybu postępowania w przypadku jego naruszenia (§ 30 ust. 3 i 4) - stosuje się również odpowiednio do każdego z członków Zarządu.
5. Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu po odbytym Walnym Zgromadzeniu zobowiązana jest do zajęcia stanowiska w formie uchwały w stosunku do członków Zarządu, którzy nie otrzymali absolutorium, a Walne Zgromadzenie nie zajęło stanowiska w tej sprawie (nie głosowało).

§ 41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów :
 - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c) o przeniesienie własności lokalu
 - d) najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych 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 do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) /skreślony /
 - 11) /skreślony/
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 42

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje przez członków Zarządu w ramach podziału czynności.

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.

§ 43

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

§ 44

Zarząd za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do stałego lub okresowego dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa procesowego do reprezentowania Spółdzielni nie wymaga zgody Rady.

VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

W trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego rozpatrywane są sprawy ze stosunku członkostwa oraz sprawy dotyczące wysokości opłat za użytkowanie lokalu .

§ 45

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd, w ciągu 1 m-ca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, a w sprawach mniejszej wagi lub sprawach notorycznie znanych (informacja) powiadamiając ustnie o decyzji Zarządu przez pracownika działu zajmującego się sprawą.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 m-cy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia 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 odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia członkowi tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

§ 46

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Pisma zwrócone wskutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub nieodebrania przesyłki dwukrotnie awizowanej, uważa się za doręczone. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
4. O terminie i miejscu posiedzenia organu odwoławczego (Rady Nadzorczej względnie Walnego Zgromadzenia), na którym ma być rozpatrywane odwołanie - członek winien być zawiadomiony, co najmniej na 3 tygodnie przed wyznaczonym terminem posiedzenia. Zainteresowany członek ma prawo do składania wyjaśnień osobiście lub przez pełnomocnika.
5. Nieusprawiedliwiona nieobecność członka prawidłowo zawiadomionego o posiedzeniu organu odwoławczego nie wstrzymuje rozpatrzenia odwołania. Podobnie - jeśli zawiadomienie nie mogło być doręczone z przyczyn leżących po stronie członka, (np. nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu, nie odebrał, dwukrotnie awizowanej przesyłki).

§ 47

Członek może dochodzić swoich praw ze stosunku członkostwa bezpośrednio na drodze sądowej, to samo uprawnienie przysługuje osobie ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków- w sytuacjach określonych w § 7 ust. 5 Statutu oraz kwestionującemu zasadność zmiany wysokości opłat członkowi Spółdzielni, osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicielowi nie będącemu członkiem Spółdzielni.

§ 48

1. 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.

2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczy i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. W ciągu trzech miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd Spółdzielni sporządza roczne sprawozdania finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, w trybie i wg zasad przewidzianych w odrębnych przepisach. Uchwałę w sprawie wyboru podmiotu badającego podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z jego treścią i udzielania ewentualnych wyjaśnień członkom, dotyczących wyłożonych sprawozdań.

§ 50

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego związanego z zabezpieczeniem tego kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej – zgodnie z § 34 pkt.5 Statutu.

§ 51

1. Fundusze Spółdzielni:
 - a) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

- b) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych powstający z wpłat przez członków wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
- d/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi / w tym również koszty eksploatacji dźwigów / .
 Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz najemców lokali mieszkalnych. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 W ramach tego funduszu wyodrębnia się fundusz remontowy wspólny dla wszystkich nieruchomości . Fundusz ten powstaje z nadwyżki bilansowej lub zasilany może być funduszem zasobowym. Fundusz ten może być przeznaczony na remonty mienia Spółdzielni lub na udzielanie zwrotnych pożyczek na nieplanowane lub awaryjne remonty poszczególnych nieruchomości mieszkalnych. Decyzję o przeznaczeniu środków z tego funduszu wspólnego podejmuje Rada Nadzorcza,
- e) fundusz remontowy garaży członków Spółdzielni tworzony z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczące garaży,
- f) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony zgodnie z odrębnymi przepisami.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej lub uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania w/w funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 52

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
 Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni, w tym funduszu remontowego lub na zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy własnych według następującej kolejności:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,
 - c) fundusz remontowy.
3. Uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej lub o sposobie pokrycia straty obciążającej fundusze podejmuje każdorazowo Walne Zgromadzenie.

§ 53

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych (nadpłata bądź niedobór), różnica między kosztami zakupu, a przychodami z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi lokatorami po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Ta sama zasada dotyczy rozliczania kosztów opłat za wieczyste użytkowanie terenów oraz podatku od nieruchomości i gruntów.
W przypadku nadpłaty- Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu, w przypadku nadwyżki kosztów użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię. Rozliczenia, o których mowa w ust.2 są dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
3. Szczegółowe zasady rozliczania różnic, o których mowa w ust.2 określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat na pokrycie tych kosztów określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych lub budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych zwiększa odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sprawy gospodarki Spółdzielni nie uregulowane w niniejszym Statucie określają regulaminy uchwalone

przez Radę Nadzorczą lub odpowiednie przepisy Ustaw.

§ 55

1. W razie likwidacji Spółdzielni - roszczenia byłych członków Spółdzielni do części funduszu zasobowego i innego majątku zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym.
2. Udział byłego członka w majątku Spółdzielni uzależniony jest od okresu, jaki upłynął od ustania członkostwa do daty zakończenia likwidacji Spółdzielni. Za każdy rok odlicza się 10% należnego danej osobie udziału.
3. Roszczenie określone w ust. 1 i 2 nie przysługuje byłemu członkowi lub jego spadkobiercom, jeśli ustanie członkostwa nastąpiło wskutek wykluczenia.

IX. ODPOWIEDZIALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 56

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. /skreślony/
3. /skreślony/
4. /skreślony/
5. /skreślony/

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

I WKŁADY

§ 57

1. W zależności od statusu prawnego lokalu rozróżnia się:
 - wkład mieszkaniowy związany z lokatorskim prawem do lokalu,
 - wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
 - wkład budowlany związany z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
2. Decyzja Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego powinna być podjęta zgodnie z aktualnie obowiązującymi w Spółdzielni

zasadami rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczona członkowi w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru.

3. Zwrot wkładów następuje w wypadkach i na zasadach określonych Prawem Spółdzielczym i Statutem Spółdzielni.

Wkłady mieszkaniowe

§ 58

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego dla danego lokalu ustala się według zasady określonej w ust.1 przyjmując za podstawę aktualną wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Koszty sporządzonej wyceny wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego ponosi osoba zainteresowana.

§ 59

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej.

§ 60 /skreślony/

Wkłady budowlane związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i ustanowieniem odrębnej własności lokalu

§ 61

1. Wkładem budowlanym związanym z istniejącym własnościowym Spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu i garażu jest kwota odpowiadająca wartości rynkowej lokalu ustalona na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wylicza się równowartość według zasad określonych w §102 ust.1.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

II. TYTUŁ PRAWNY

§ 62

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może być:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należące do osoby lub osób, z tym że członkiem Spółdzielni jest jedna z nich, chyba że należy do małżonków,
 - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu należące do osoby lub osób, z tym że żadna z nich nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) prawo odrębnej własności lokalu
 - 5) prawo odrębnej własności lokalu należące do osoby lub osób, z tym że żadna z nich nie jest członkiem Spółdzielni,
 - 6) umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo związane jest z członkostwem w Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 63

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione po 23 kwietnia 2001 r. powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa,
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu poprzedniego członka - jest nieważna.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione przed 24 kwietnia 2001r. nadal istnieje na podstawie wydanych przydziałów i nie wymaga zawarcia umowy, o której mowa w ust.1.

§ 64

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
5. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce / zawinione opóźnienie / z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.
6. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego albo obojga małżonków.
7. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.5 i 6, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu,

zgodnie z postanowieniami Statutu, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

9. Tryb i zasady ogłaszania i odbywania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą. W przypadku bezskutecznego drugiego przetargu, Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do obniżenia ceny wywoławczej o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w oparciu o uchwalony regulamin.

§ 65

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien w terminie 3 m-cy od dnia, w którym przypadło mu prawo, złożyć deklarację członkowską. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy uprzedzając, że po bezskutecznym upływie tego terminu może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust.1, ust. 2 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca, przysposobiona, oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 66

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 1 roku od śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy uprzedzając, że po bezskutecznym upływie tego terminu może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub nie dokonania

czynności, o których mowa w ust.1, ust.2 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 67

1. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w § 65 ust.3 i w § 66 ust.3 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc, pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie § 65 ust.3 albo § 66 ust.3 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 68

1. Wynajęcie lub oddanie 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 miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 69 /skreślony/

§ 70

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

§ 71 /skreślony/

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Prawo to jest zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy.
4. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo własnościowe nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. 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 ze stanem faktycznym jest nieważna.
6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
7. Na wniosek członka dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być założona księga wieczysta.

§ 73

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub 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 bądź oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 74

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

§ 75

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 76

Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 77

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, a w szczególności składania i odbierania oświadczeń wyłącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 1 Spółdzielnia może wystąpić do sądu z wnioskiem w postępowaniu nieprocesowym o wyznaczenie przedstawiciela posiadającego takie same kompetencje jak pełnomocnik.
3. Pełnomocnik i przedstawiciel uprawnieni są do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, to nie przysługuje im bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.
4. Ust. 1 i 2 nie wykluczają prawa spadkobierców do przedłożenia w Spółdzielni prawomocnego postanowienia Sądu o dziale spadku, bądź aktu notarialnego-Umowy Działu Spadku wskazujących, któremu ze spadkobierców przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w wyniku zrzeczenia się tego prawa, skierowanego do spółdzielni oraz w innych przypadkach określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 119 Statutu, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 79

Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego

własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 80 /skreślony/

§ 81

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokali.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Odrębna własność lokali

§ 82

Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 83

1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
4. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu

wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia jest właścicielem samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej.
6. Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielnych lokali nie wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
7. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust.3 i 6 niezbędne jest określenie oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.
Podstawą do określenia powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych jest „Inwentaryzacja architektoniczna” sporządzona wg stanu na rok 2003.

§ 84

1. Dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują, co do nie wyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do obowiązków.
2. Jeżeli do wyodrębnienia własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnienie dalszych lokali.
3. Jeżeli budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste - przedmiotem wspólności jest to prawo, a przepisy o własności lub współwłasności gruntu stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej, niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.4.

§ 85

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa (art. 21 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta lub osoby, która wygrała przetarg, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
4. Właściciele lokali 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.
5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
6. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
7. 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 ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art.31 i 32 ustawy o własności lokali. Uchwała ta, nie narusza przysługującym członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 86 /skreślony/

Najem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 87

1. Spółdzielnia może wynajmować samodzielne lokale mieszkalne będące w jej zasobach do których nie ma ustanowionego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności, a także wynajmować lokale o innym przeznaczeniu. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego nie rodzi po stronie najemcy roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Decyzję w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd, uwzględniając warunki rodzinne i mieszkaniowe osób ubiegających się o najem.
3. Warunki wynajmu lokalu mieszkalnego określa indywidualna umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.
4. /skreślony/
5. /skreślony/

§ 88 /skreślony/

§ 89

1. Istniejące lokale o innym przeznaczeniu mogą być oddawane w używanie osobom prawnym i fizycznym na podstawie umowy najmu określającej szczegółowo prawa i obowiązki stron umowy, zawartej w oparciu o Regulamin najmu i używania lokali użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Krakowie.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowach najmu lokali o innym przeznaczeniu zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty będące jej własnością, współwłasnością oraz w wieczystym użytkowaniu. Warunki dzierżawy określa Zarząd w indywidualnej umowie zawartej z Dzierżawcą.

Zamiana lokali

§ 90

1. Członek Spółdzielni może zrealizować swoje potrzeby mieszkaniowe, dokonując zamiany zajmowanego lokalu na inny lokal mieszkalny.
2. /skreślony/

§ 91

1. Przez zamianę mieszkania w ramach własnych możliwości Spółdzielni należy rozumieć uzyskanie prawa do innego mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Poprzez zamianę może być zrealizowany wniosek członka, który zadeklaruje i ureguluje zaległości finansowe członka, którego prawo do lokalu - w związku z tym

wygasło. Zarząd Spółdzielni może wówczas ponownie przyjąć w poczet członków osobę wcześniej pozbawioną członkostwa i ustanowić dla niej prawo do mieszkania przekazanego przez wnioskodawcę zamiany.

3. W ramach zamian Zarząd Spółdzielni ma prawo i obowiązek zaproponować członkowi zalegającemu z opłatami za okres dłuższy niż pół roku, przed wszczęciem postępowania eksmisyjnego- przeniesienie go do mieszkania mniejszego, odpowiednio do jego możliwości finansowych.
Równocześnie z propozycją przeniesienia Zarząd Spółdzielni wyznaczy członkowi dodatkowy termin zapłaty zaległości i w przypadku braku zapłaty w tym terminie – członek zobowiązany jest przenieść się do lokalu postawionego do jego dyspozycji w terminie do 2 miesięcy.

§ 92 /skreślony/

§ 93/skreślony/

§ 94

Szczegółowe postanowienia dotyczące zamiany lokali zawiera Regulamin przyjmowania w poczet członków ustanawiania i zamiany spółdzielczych praw do lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Krakowie uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Używanie lokali

§ 95

1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU ORAZ ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

PRZEPISY OGÓLNE

§ 96

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z członkostwem w Spółdzielni.

§ 97

Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu wygasa:

- 1) z chwilą utraty członkostwa,
- 2) na skutek podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą o wygaśnięciu tego prawa- art.11 ust.1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 64 ust.5 Statutu.

§ 98

~~/skreślony/~~

§ 99

Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanych o wygaśnięciu prawa w formie pisemnej.

§ 100

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Termin do opróżnienia lokalu i przekazania go Spółdzielni po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu wynosi trzy miesiące.
W uzasadnionych sytuacjach Spółdzielnia może na czas oznaczony przedłużyć termin.
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego lokalu mieszkalnego przez osoby wymienione w ust.1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji.
4. Warunkiem koniecznym do dokonania rozliczenia i wypłaty należności jest opróżnienie lokalu z osób i rzeczy, wymeldowanie wszystkich osób z lokalu i przekazanie go protokolarnie Spółdzielni. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

1. Rozliczenie wkładu po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 101

1. Sposób rozliczenia wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek:
 - 1) w przypadku, gdy lokal mieszkalny, z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy, jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie § § 65-66 Statutu rozliczenie następuje w oparciu o zasady określone w § § 101¹ i 101² Statutu. Dotyczy to w szczególności:
 - a) spadkobierców zmarłego małżonka, w przypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka Spółdzielni, w wypadku gdy osoba bliska zmarłego, na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka,
 - c) byłego członka Spółdzielni, którego członkostwo wygasło na skutek wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni, jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka Spółdzielni, o których mowa w § 66 ust.3 Statutu,
 - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do ubiegania się o to prawo w drodze pierwszeństwa albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w ustawie, rozliczenie z osobami uprawnionym następuje w oparciu o zasady określone w art. 11 ust.2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w ust. 1 pkt. 2 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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 Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Spółdzielnia może na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni ustanowić nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego i jeśli żadna z osób bliskich – uprawnionych, nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, należy uregulować:

- zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, opłat na fundusz remontowy i za media, wraz z odsetkami,
- koszty sądowe i komornicze,
- wpisowe i udział członkowski.

Wkład mieszkaniowy pozostaje w takiej wysokości, jaki został zgromadzony na dzień ustania członkostwa.

§ 101¹ /skreślony/

§ 101²

1. /skreślony/

2. Warunkiem wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo

3. /skreślony/

2. Rozliczenie wkładu po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 102 /skreślony/

§ 103 /skreślony/

§ 104 /skreślony/

§ 105 /skreślony/

§ 106 /skreślony/

§ 107 /skreślony/

3. Przeniesienie własności lokalu

§ 108

Przeniesienie własności lokalu może nastąpić na rzecz osób, które zajmują lokal na podstawie:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 109

1. Przeniesienie własności lokalu przez Spółdzielnię na uprawnionego członka następuje w formie aktu notarialnego.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 110

Członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu obciążają:

- wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności,
- koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 111

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 za używanie lokalu / art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo

własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

5. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu).

§ 112

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 za używanie lokalu / art.4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych / .
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 113

Wpłaty, o których mowa w § 110, § 111 i § 112, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności, w terminie nieprzekraczającym 2 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

6. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 114 /skreślony/

7. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

§ 115

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile lokal ten nie zostanie nabyty w drodze pierwszeństwa przez uprawnionego członka Spółdzielni.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 116

1. Spółdzielnia zarządza:
 - 1) nieruchomościami stanowiącymi jej mienie w rozumieniu § 4 ust.1 Statutu,
 - 2) nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 3) mieniem członków Spółdzielni nabytym na podstawie ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 117

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wyodrębniono własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
 - 2a. 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 ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.

Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencji przytków i innych przychodów poszczególnej nieruchomości.
4. Okresem rozliczeniowym nieruchomości wspólnej jest rok kalendarzowy.
5. W zakresie nieuregulowanym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z tym, że:
 - nie stosuje się przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 18 ust.1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio,
 - nie stosuje się przepisów tej ustawy o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli.
6. /skreślony/

I. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI I ZASADY WNO SZENIA OPŁAT

§ 118

Obowiązki finansowe osób zamieszkujących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zależą od tytułu prawnego do lokalu i faktu posiadania członkostwa w Spółdzielni.

§ 119

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) pokrywaniem kosztów działalności społecznej i kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię, przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 1a. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią, przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokali użytkowych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów określonych w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu wydatków związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczną i kulturalną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię, przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć

w pokrywaniu wydatków związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) 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 (drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, zieleń, części wspólne budynku itp.). Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z tym że mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią, przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4a. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w ust. 1, 1a, 3 i 4 obejmują w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste terenu obciążające tę nieruchomość,
- 2) podatek od nieruchomości i gruntu obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynków,
- 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
- 8) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
- 9) koszty wywozu nieczystości,
- 10) koszty remontu i konserwacji budynku,
- 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynków i badań sprawności instalacji technicznych budynku określonych w prawie budowlanym,
- 12) koszty montażu i konserwacji instalacji domofonowej,
- 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
- 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
- 16) koszty montażu i konserwacji skrzynek pocztowych.

Wymienione w ust. 5 koszty utrzymania nieruchomości w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 pkt.7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane/ t.j. Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.118 z późn.zm / - przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżących konserwacji- w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

6. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:

- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
- 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
- 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynek lub urządzenia handlowo-usługowe,
- 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
- 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
- 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 120 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

7. Do kosztów związanych z eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
- 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
- 3) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 4) koszty remontu i konserwacji tego lokalu,
- 5) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
- 6) koszt podatku od nieruchomości i gruntu, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 7) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników mierzących dostawę mediów do lokalu.

Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

8. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału / przypisu/ kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 120

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości zabudowanej, stanowiącej przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art.42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwaną dalej „nieruchomością.”

2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzonego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu rzeczowo-finansowego kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 121

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego lokalu, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje odrębnie dla członków i odrębnie dla osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali z zastrzeżeniem, że opłaty dla członków są pomniejszane o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni. Za podstawę obciążeń osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali przyjmuje się sumę :
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 119 ust.5 Statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 4 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem ust. 4,
 - 4) kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, o których mowa § 119 ust. 6 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali /członków Spółdzielni, właścicieli lokali zamieszkałych w obrębie tej nieruchomości/.
3. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości przypadających na 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub inną jednostkę rozliczeniową określoną w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, kulturalną, oświatową, sportową prowadzoną przez Spółdzielnię.

§ 122

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej ilości lokali / jednakże nie wszystkich /, ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi / w rozumieniu § 119 ust. 6 Statutu / służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali / w tym również Spółdzielni / proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami :
 - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 119 ust. 7
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno-kulturalnej, sportowej, oświatowej, na zasadach określonych w § 121 ust.1,3 i 4 Statutu,
 - 3) Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 121 Statutu / z wyłączeniem postanowień § 121 ust.2 Statutu /.
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1 pkt.2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

§ 123

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali / jednakże nie wszystkich / i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w Spółdzielni:
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi / w rozumieniu § 119 ust.6 Statutu /, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali / w tym również Spółdzielni / proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 2) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:
 - a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w §119 ust.7 Statutu,
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 119 ust.5 Statutu,

c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 119 ust.4 pkt.3,

3) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 121 / z wyłączeniem postanowień § 121 ust.2 Statutu/.

2. /skreślony/

3. /skreślony/

4. /skreślony/

5. /skreślony/

6. /skreślony/

§ 124

1. Opłaty i odpisy na fundusz remontowy, o których mowa w §§ 120-123 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca z tym, że bezpośrednio w kasie Spółdzielni, do końca danego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem objęcia lokalu, a ustaje po jego protokolarnym przekazaniu.

3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe. W wyjątkowych sytuacjach, Zarząd ma prawo podjąć decyzję o umorzeniu odsetek lub o odstąpieniu od naliczania odsetek.

W przypadku, gdy wysokość naliczonych odsetek przekracza 500 zł decyzję o ich umorzeniu lub odstąpieniu od naliczania podejmuje Rada Nadzorcza.

W sytuacji gdy spłata zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego jest rozłożona na raty, Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczaniu odsetek za okres spłaty zadłużenia w ratach.

4. Wszelkie dokonane wpłaty w pierwszej kolejności zalicza się na poczet odsetek, kosztów sądowych, a następnie na poczet należności głównej. Natomiast w przypadku zasądzenia zaległości prawomocnym wyrokiem dokonane wpłaty zalicza się na poczet zasadzonych należności t.j. kosztów komorniczych, kosztów sądowych, odsetek, należności głównej.

5. Członek nie może potrącać swoich roszczeń względem Spółdzielni z opłat za lokale.

6. Za opłaty o których mowa w ust 1 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, a także osobami nie będącymi 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,

Odpowiedzialność w/w osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 125

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni powiadamiani są :
 - członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni,co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa wyżej, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga uzasadnienia na piśmie.

Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat doręczane jest przez umieszczenie go w skrzynce oddawczej pocztowej, a osobom podającym inny adres do korespondencji doręczane jest listem zwykłym. Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat jest wydrukiem elektronicznym i nie wymaga podpisu.

2. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio w drodze postępowania sądowego. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego, przy czym po jego prawomocnym zakończeniu, odwołujący się zobowiązany będzie do zapłaty różnicy pomiędzy opłatą płaconą w dotychczasowej wysokości a wysokością opłaty ustalonej prawomocnym wyrokiem sądowym. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.
3. Na żądanie członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

4. Opłaty za lokale o innym przeznaczeniu oddawane w najem określa umowa pomiędzy wynajmującym a najemcą.
5. Za opłaty, o których mowa w §§ 120 – 123, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania, lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 125¹ /skreślony/

II. ZAKRES NAPRAW I KONSERWACJI OBCIĄŻAJĄCYCH SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 126

1. Podstawowe obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz i zewnątrz budynków obejmują naprawy i konserwację wszystkich elementów i wyposażenia budynku i nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym garaży, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Naprawy i konserwacje instalacji centralnego ogrzewania wraz z jej wyposażeniem oraz instalacji gazowej z wyjątkiem przyborów gazowych do lokali podłączonych, instalacji wodnej do zaworu głównego lokalu, poziomów i pionów zbiorczych wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej / bez przyłączy odpływowych od urządzeń w lokalu, przewodów kominowych i spalinowych oraz instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu obciążają Spółdzielnię.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy ponadto wykonywanie czynności wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i przepisów wykonawczych.
4. Naprawy i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia lokali mieszkalnych lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży (z zastrzeżeniem ust.2 i 3) stanowiących ich elementy lub wyposażenia obciążają bezpośrednio członków Spółdzielni lub właścicieli zajmujących te lokale.

5. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez Spółdzielnię obowiązków określonych w ust.1,2 i 3 pokrywane są z odpisów na fundusz remontowy oraz wpływów na pokrycie kosztów konserwacji.
6. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i wymiany wewnątrz lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni poza zakres określony w ust.1 uchwalając na ten cel dodatkowy odpis na fundusz remontowy.
7. Szczegółowe zasady i zakres napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię i członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 127

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie lokalu i jego wyposażenie wymagające napraw, powstałe z winy członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ich domowników, w wyniku działania lub zaniechania działania obciążają bezpośrednio członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo obciążyć osoby określone w ust. 1 kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzić ich na drodze sądowej.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 128

1. Dokonanie przez członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem, osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ich domowników zmian i modyfikacji oraz demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalację centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć kosztami wyżej wymienione osoby. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 127 ust.2.
2. Wszelkie zmiany i modyfikacje instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz przebudowa ścian i okien wymaga pisemnej zgody Spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę Spółdzielni, należy zgłosić je Spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego.
3. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię samowolnego (bez pisemnej zgody Spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji, o których mowa w ust.2, osoby wymienione w ust. 1 obowiązane są przywrócić wszystko do stanu pierwotnego na własny koszt i zgłosić ten fakt do odbioru przez Spółdzielnię.

4. Osoby wymienione w ust.1 mogą ubiegać się o legalizację wykonanych samowolnie przeróbek w przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że są one wykonane:

- zgodnie ze sztuką budowlaną,
- nie powodują uszkodzeń substancji budynku,
- nie powodują uciążliwości dla innych mieszkańców,
- nie stanowią potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców i substancji budynku.

Decyzja w tej sprawie leży w kompetencjach Zarządu Spółdzielni.

5. Osoby wymienione w ust. 1 są obowiązane utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać Regulaminu porządku domowego.

III. ZASADY ROZLICZEŃ Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 129

1. Osoba przekazująca Spółdzielni lokal zajmowany na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, obowiązana jest przekazać go protokolarnie Spółdzielni w stanie wynikającym z normalnego zużycia urządzeń sanitarno-technicznych oraz innych elementów standardowego wyposażenia lokalu.
2. /skreślony/
3. Wypłata udziałów byłego członka odbywa się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu, z zastrzeżeniem § 52 ust. 2.
4. Jeżeli osoba przekazująca lokal przekaże go w stanie przekraczającym normalne zużycie lub w przypadku braku elementów standardowego wyposażenia lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zastępczo uzupełnić brakujące elementy i a ich koszty potrącić z należnego osobie uprawnionej wkładu.

IV. ROZLICZANIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 130

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione ze środków członków, osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli niebędących członkami lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady o których mowa w ust. 1 nie są zaliczane na zwiększenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 131

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu mieszkalnego, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami konstrukcyjnymi lub architektonicznymi w stosunku do projektu budowlanego. .
2. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu

§ 132

Szczegółowe zasady zakresu napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię i członków, zakresu robót wymaganych przy przekazywaniu lokalu oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnianymi lokale określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

LUSTRACJA

§ 133 /skreślony/

§ 134 /skreślony/

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 135

Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Następnym zmian Statutu dokonuje Walne Zgromadzenie zgodnie z zasadami określonym w zdaniu pierwszym.

§ 136

1. Zmiana wysokości udziałów oraz wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji zmian Statutu w tym zakresie w Krajowym Rejestrze Sądowym .
2. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji zmian Statutu w tym zakresie w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 137

Kadencja Członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej

według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Jednolity tekst Statutu SM „JUTRZENKA” zatwierdzony Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Nr 3/2007 z dnia 27.11.2007r.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany Statutu zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 19.05.2008 r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/009192/08/455.

Tekst jednolity uwzględnia zmianę do Statutu zatwierdzoną Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 8/2009 z dnia 26.06.2009 r. i zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 08.09.2009 r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/012836/09/353.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany do Statutu zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 4/2011, 8/2011, 9/2011, 10/2011, 11/2011 i 12/ 2011 z dnia 18.06.2011 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 05.07.2011 r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/012542/11/744.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany do Statutu zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 14/2013 z dnia 21.06.2013 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 21.08.2013r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/018193/13/778.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany do Statutu zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 10/2014 z dnia 28.06.2014 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 29.07.2014r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/016613/14/576.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany do Statutu zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 7/2015 z dnia 26.06.2015 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 24.07.2015r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/017426/15/972.

Tekst jednolity uwzględnia zmiany do Statutu zatwierdzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia SM „JUTRZENKA” Nr 16/2016 z dnia 17.06.2016 r. i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Postanowieniem z dnia 17.08.2016 r. Sygnatura akt: KR.XI NS-REJ.KRS/022441/16/264.