

STATUT

Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

przyjęty uchwałą nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywanego w 3 częściach w dniach od 23 maja do 25 maja 2018 r. w sprawie zmiany Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

	strona
ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne	3
ROZDZIAŁ II – Członkowie	5
A. Członkostwo Spółdzielni	5
B. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych	5
C. Rejestr Członków	7
D. Prawa i obowiązki Członków	7
E. Ustanie członkostwa	9
ROZDZIAŁ III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	11
ROZDZIAŁ IV Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków	12
A. Postanowienia ogólne	12
B. Budowa lokali	12
C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni	15
D. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu	15
ROZDZIAŁ V – Tytuły prawne do lokali	16
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	16
A. Powstanie prawa	16
B. Wkład mieszkaniowy	17
C. Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	18
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	19
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	21
3. Prawo odrębnej własności lokalu	22
A. Umowa o budowę lokalu	22
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	25
D. Przeniesienie własności lokalu, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniem ZTS „Gamrat” w Jaśle SA.	25
E. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu	27
F. Przeniesienie własności lokalu – postanowienia końcowe	27
ROZDZIAŁ VI – Gospodarka Spółdzielni	28
1. Postanowienia ogólne	28
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	31
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	34
4. Zasady korzystania z lokali	36
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali	36
ROZDZIAŁ VII – Organy Spółdzielni	37
1. Postanowienia ogólne	38
2. Walne Zgromadzenie	40
A. Postanowienia ogólne	40
B. Tryb przeprowadzenia wyboru i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części	42
3. Rada Nadzorcza	50
4. Zarząd	54
5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	56
ROZDZIAŁ VIII – Postanowienia końcowe	56

STATUT

JASIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia mieszkaniowa nosi nazwę **Jasielska Spółdzielnia Mieszkaniowa** zwana dalej *Spółdzielnią* i używa skrótu **JSM**.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jasło.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. 1560 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. 1222 z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:
 - 1) „Spółdzielni” rozumie się przez to Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Jasle,
 - 2) „Statucie” rozumie się przez to niniejszy Statut Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 3) „Walnym Zgromadzeniu” rozumie się przez to Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 4) „Radzie” rozumie się przez to Radę Nadzorczą Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 5) „Zarządzie” rozumie się przez to Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 6) „Członku” rozumie się przez to członka Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 7) „u.o.s.m” rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - 8) „ustawie” rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
 - 9) „wartości rynkowej lokalu” rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. 121 z późniejszymi zmianami),
 - 10) „lokalu o innym przeznaczeniu” rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
 - 11) „ekspektaktywie” rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności lokalu”),
 - 12) „osobie bliskiej” rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeń-

13) „użytkownika lokalu”

stwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu albo najem,

14) „lokal zamienny”

rozumie się przez lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 6) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem.

§ 6

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje samodzielnie poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni (PKD-68.20),
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni (PKD-68.20),
- 3) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (PKD-41.10 Z),
- 4) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (PKD-68.10),
- 5) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (PKD-41.10 Z),
- 6) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (PKD-68.10),
- 7) budowanie budynków w celu ich wynajmowania lub wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (PKD-41.10 Z),
- 8) nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (PKD-68.10),
- 9) budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków i ich rodzin (PKD-41.10. Z)
- 10) nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (PKD-68.10)
- 11) budowanie garaży w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych garaży lub udziału w garażu wielostanowiskowym (PKD-41.20. Z)
- 12) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów (PKD-68.10 Z),

- 13) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości (PKD-68.32 Z),
- 14) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym (PKD-68.20),
- 15) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin (PKD-90.04).

Rozdział II Członkowie

§ 7

A. Członkostwo w Spółdzielni

1. Osoby fizyczne, którym przysługuje :
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ;
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ;
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ;
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności są członkami Spółdzielni z mocy prawa.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
3. Zasady nabycia członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa określa u.o.s.m.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarząd. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Osoba , o której mowa w ust. 1 i 2 jest zobowiązana w terminie 30 dni od zaistnienia okoliczności skutkujących powstaniem członkostwa do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania , w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, nr w KRS i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1,
 - 8) klauzule o przetwarzaniu danych osobowych,
 - 9) dane dotyczące wkładu.
6. O zmianie danych określonych w ust. 5 członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 8

B. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych .

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.

2. Najemcą lokalu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom u.o.s.m., w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 13.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - b) datę i miejsce urodzenia,
 - c) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - d) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w lit. b,
 - e) PESEL osoby fizycznej a w przypadku osoby prawnej numer w KRS i NIP,
 - f) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w ust.1,
 - g) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
 - h) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w lit.a,
 - i) klauzule o przetwarzaniu danych osobowych,
 - j) dane dotyczące wkładu.
8. W formie pisemnej osoba deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawarte w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
10. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
11. 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.
12. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu 2 tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady. Rada obowiązana jest rozpatrzyć to odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady kończy postępowanie przed organami Spółdzielni.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Najemca inny niż określony w ust 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 9

C. Rejestr członków

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków Spółdzielni zawierający dane przewidziane w art. 30 ustawy, a także :
 - 1) imiona i nazwiska w przypadku osoby prawnej nazwę
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało członkowi prawo do lokalu,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, numer w KRS i NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w pkt 2,
 - 6) numer telefonu lub adres email,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt 1,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określonych w pkt 1-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
 - 12) dane obejmujące zadłużenie z tytułu opłat o których mowa w § 107 Statutu.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

D. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Członkowi przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu, przepisów ustawy i u.o.s.m oraz innych ustaw.
2. Prawa i obowiązki z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członek uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w u.o.s.m.,
 - 3) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkające,
 - 6) zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7) otrzymania od Spółdzielni odpisu Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 8) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 10) zgłoszenia w trybie art. 8³ ust.10 u.s.o.m. projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 u.o.s.m.,
 - 12) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2 u.o.s.m.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 922 z późniejszymi zmianami) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 419), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 7. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 7, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada.
 8. Spółdzielnia na własnej stronie internetowej udostępnia:
 - a) Statut,
 - b) projekty uchwał i podjęte uchwały Walnego Zgromadzenia, z wyłączeniem uchwał dotyczących rozpatrywania przez Walne Zgromadzenie odwołań od uchwał Rady w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) protokół z obrad Walnego Zgromadzenia z wyłączeniem fragmentów dotyczących rozpatrywania przez Walne Zgromadzenie odwołań od uchwał Rady,
 - d) ocenę Spółdzielni dokonaną przez lustratorów KRS wraz z propozycjami wniosków polustracyjnych,
 - e) regulaminy uchwalone przez Radę na podstawie Statutu,
 - f) regulaminy uchwalone przez Zarząd na podstawie Statutu lub uchwał Rady,
 - g) roczne sprawozdania finansowe Zarządu wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego,
 - h) ogłoszenia o prowadzonych postępowaniach przetargowych i ich wynikach, z wyłączeniem ogłoszenia wyników przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego na skutek wygaśnięcia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - i) komunikaty organizacyjne zamieszczane przez Zarząd lub inne jednostki organizacyjne działające na rzecz lokalnej społeczności.
 9. Koszty utrzymania strony internetowej Spółdzielni obciążają koszty ogólne (zarządu) Spółdzielni.

§ 11

Członek jest obowiązany w szczególności:

- 1) stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów Spółdzielni,

- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości jeżeli ubiega się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i kwestionariuszu osobowym. Korespondencja ze Spółdzielni skierowana do członka zwrócona z powodu odmowy przyjęcia przesyłki, nie podjęcia przesyłki awizowanej lub zmiany adresu, ma moc prawną doręczenia,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałoby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni lub jeżeli wynajęcie następuje na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal jeżeli wymaga on remontu lub przebudowy obciążającej Spółdzielnię
- 12) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego określającego rynkową wartość lokalu,
- 15) pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie,
- 16) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 17) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

E. Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 8 ust 2 Statutu,
- 2) śmierci członka
- 3) ustania osoby prawnej,
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
- 6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie
- 7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
- 8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 9) rozwiązania umowy o budowę lokalu o której mowa w § 67 Statutu.

§ 13

1. Członek będący właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 8 ust 2 może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.
2. Cofnięcie wypowiedzenia członkostwa ze Spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia (zgodnie z art. 63 i następne kodeksu cywilnego).

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia zgonu.
2. Osobę prawną będącą członkiem skreśla się ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z rejestru sądowego.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków Spółdzielni.

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku :
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 97 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy ;
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zalegania z zapłatą opłat o których mowa w § 97 nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu , o którym mowa w ust 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 4 , spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub wobec obojga małżonków.

§ 16

1. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 12 ust.1 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis jest podstawą dokonania zmian w Rejestrze Członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę , której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

Rozdział III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 17

1. Od decyzji lub uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie:
 - a) od decyzji (w szczególności uchwały) Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - b) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka Spółdzielni od decyzji Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.
3. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w terminie, o którym mowa w ust. 1 nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

§ 18

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 19 Statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 19

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 18 Statutu.
2. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 20

1. Od uchwały Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 15 dni przed jego zwołaniem. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni wcześniej. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwał Rady i Walnego Zgromadzenia, a dotyczących ogółu członków nie przysługuje prawo członkowi zaskarżenia tych uchwał w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. W odniesieniu

do tych uchwał członek ma prawo złożenia wniosku o zmianę tych uchwał do organu Spółdzielni podejmującego uchwałę lub zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym w terminie 6 tygodni od daty podjęcia uchwały. Złożenie wniosku o zmianę uchwały lub jej zaskarżenie do Sądu nie wstrzymuje jej wykonania.

§ 21

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 22

Decyzja lub uchwała organu może być poprzedzona konsultacją przeprowadzoną z członkami zamieszkującymi w nieruchomości, której ona dotyczy.

§ 23

1. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku 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.

Rozdział IV

ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

A. Postanowienia ogólne

§ 24

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) zbywać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statucie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim

B. Budowa lokali

§ 25

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 26

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - b) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - c) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - d) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - f) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - g) zasady odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 27

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - b) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 28 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez Spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 28

1. Z osobą ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia

zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - a) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - b) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 29

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 28 ust. 2 Statutu, a ponadto:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - e) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - f) imienne oznaczenie osób, które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - g) terminy realizacji wnoszenia wpłat.
 - h) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego ustala się dwuetapowo zgodnie z § 27.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, członek wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 lit. b i c, winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 26 Statutu.
5. Przepisy ust 1 lit b i c nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę odrębnej własności lokalu bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólne lub części wspólne.

§ 30

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - c) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Członek może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - a) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy

- 10% planowanej wartości budowy,
- b) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

C) Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni

§ 31

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy 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. Warunkiem ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. 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.
5. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa regulamin uchwalany przez Zarząd.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli :
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art 16 ¹ u.o.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art.15 ust. 2 u.o.s.m zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn do momentu przeniesienia odrębnej własności lokalu, bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników przetargu.

D) Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz ~~dzierżawie~~

§ 32

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i osobom prawnym lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.

§ 33

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

§ 34

Warunki wynajmu lokali są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

Rozdział V TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa

§ 35

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.o.s.m i w niniejszym Statucie.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a Spółdzielnią.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 36

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 37

1. Z osobą ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 29 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 Statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 38

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 39

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 40

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty. Raty mogą być powiększone o odsetki w wysokości określonej w umowie.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na poczet wkładu mieszkaniowego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia Statutu i regulaminu, o którym mowa w § 26 Statutu.

§ 41

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 50 ust. 2–4 Statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

C. Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 42

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o której mowa w ust 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa § 29.

§ 43

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 97.

§ 44

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zobowiązuje się do dokonania rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 45

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
3. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 97.
6. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu lokalu.
7. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym

przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkowskie w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 46

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 47

1. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 30 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu mieszkalnego, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 48

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 50 Statutu i do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

§ 49

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 roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego na podstawie postanowień § 43-45 Statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w § 50–51 Statutu. Dotyczy to w szczególności:

- a) spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku, gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym, lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka,
 - b) spadkobierców zmarłego członka, 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, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jeżeli na skutek wygaśnięcia prawa do lokalu, Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz jednej z osób bliskich byłego członka, o których mowa w § 3 ust.2 pkt 12 Statutu.
- 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, którym przysługują roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo wygaśnięcia roszczeń tych osób na skutek nie dokonania czynności przewidzianych w u.o.s.m., rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o wartość rynkową lokalu uzyskaną od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z § 31 ust. 1 i 2 Statutu.
 2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu
 3. 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.
 4. 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 § 38 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony 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 § 97 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 50

1. W sytuacjach przewidzianych w § 49 ust. 1 pkt 1 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Zwrot wniesionych przez członka wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego następuje przez wypłacenie osobie uprawnionej kwoty odpowiadającej takiej części zwaloryzowanej wartości lokalu, jaką część (wyrażoną w %) początkowej (ewidencyjnej) wartości lokalu stanowi zaksięgowana (ewidencyjna) suma wpłat na pokrycie wkładu mieszkaniowego, dokonanych przez członka do daty wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.
4. W rozliczeniu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub jego wniesionej części, nie uwzględnia się nie spłaconej części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu do którego wygasło lokatorskie prawo.
5. Warunkiem zwrotu wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku o którym mowa w ust 5 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych

- opłat, o których mowa w § 97 Statutu, a także koszty określenia aktualnej wartości rynkowej lokalu.
7. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 8. Przez określone w ust. 7 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

§ 51

1. Rozliczenia, o którym mowa w § 50 Statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 52

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

§ 53

1. W wypadkach gdy u.o.s.m przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 56 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 54

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 55

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 97 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi do-

mowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady.

§ 56

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 57

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 lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

3. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 58

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna ustalać przeznaczenie budowanego lokalu i zawierać postanowienia określone w § 36 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię, z przyczyn i na zasadach określonych w § 30 Statutu, a także w przypadku nie dotrzymania przez osobę o której mowa w ust. 1 tych warunków umowy, bez spełnienia których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 59

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 58 Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności lokalu”.
2. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 60

1. Osoba, o której mowa w § 58 ust.1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 29 i § 58 Statutu, 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, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Przepisy ust 1. nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 61

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami o których mowa w § 58 ust.1 wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby, które zawarły umowę o budowę lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu budowlanego.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 62

1. Wnoszenie przez osobę, o której mowa w § 58 ust.1 zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 26 Statutu.

§ 63

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w § 30 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 64

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba

ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 63 ust. 1 Statutu, do spłacania części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 65

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności lokalu w formie umowy notarialnej najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka lub inne osoby, o których mowa w ust.3, na rzecz którego(-ych) Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 66

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 67

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w § 97 Statutu lub wykraça w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

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

§ 68

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 38 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 97 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku

przez osobę uprawnioną.

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, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 69

1. Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 68 ust. 1 Statutu, członek obowiązany jest wpłacić na rachunek Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty, o której mowa w ust. 1 wstrzymuje realizację żądania, a jego realizacja może nastąpić po uaktualnieniu przez Zarząd wysokości koniecznych wpłat, o których mowa w § 68 ust. 1 Statutu.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 97 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 70 ust. 1 Statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty, o której mowa w ust. 1 wstrzymuje realizację żądania, a jego realizacja może nastąpić po uaktualnieniu przez Zarząd wysokości koniecznych wpłat, o których mowa w § 70 ust. 1 Statutu.

D. Przeniesienie własności lokalu, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniami ZTS „Gamrat” w Jaśle SA

§ 72

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem ZTS „Gamrat” w Jaśle SA, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) w przypadku, gdy Spółdzielnia nabyła odpłatnie budynek, w którym znajduje się ten lokal:

- a) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) w przypadku, gdy Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie lokal lub budynek, w którym znajduje się ten lokal:
- a) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal, w zakresie w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystościęgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5 % aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.
- 3) Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 130 i 1529).
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 może również wystąpić osoba bliska najemcy, w rozumieniu § 3 ust. 2 pkt 12 Statutu, wspólnie z nim zamieszkiwała w dniu jego przejścia przez Spółdzielnię. Jeżeli osoba bliska najemcy, występująca z wnioskiem o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu, nie zamieszkuje wspólnie z najemcą, Spółdzielnia uwzględni złożony wniosek po uzyskaniu pisemnej zgody najemcy na jego realizację, a jeżeli najemcami są małżonkowie, po uzyskaniu pisemnej zgody obojga najemców.
3. Do nakładów należy zaliczyć w szczególności koszty niezbędne do utrzymania budynku w należytym stanie, w którym znajduje się lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w części przypadającej na dany lokal. Nakłady określa Zarząd w drodze podjęcia odrębnej uchwały
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu, stosując odpowiednio przepis § 50 ust. 2 Statutu o waloryzacji wkładu mieszkaniowego. W pozostałych przypadkach, gdy najemca nie wnosi wkładu budowlanego, na poczet wymaganych od najemcy wpłat zalicza się w nominalnej wysokości kaucję przekazaną Spółdzielni przez ZTS „Gamrat” w Jaśle SA.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystościęgowym obciążają najemcę lub osobę bliską najemcy, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym ust. 1, jeżeli brak jest osób bliskich o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 12, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez najemcę, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.
8. Wyliczone przez Spółdzielnię należności, o których mowa w ust. 1 Statutu, najemca obowiązany jest wpłacić na rachunek Spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie

określonym przez Zarząd w pisemnym powiadomieniu najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

9. Brak wpłaty należności, o której mowa w ust.8 jest traktowany jak odstąpienie najemcy od realizacji żądania, o którym mowa w ust.1.

E. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu

§ 73

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

F. Przeniesienia własności lokalu – postanowienia końcowe

§ 74

1. Zasady i tryb rozpatrzenia wniosków członków lub innych osób uprawnionych do żądania o ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu określa Rada.
2. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd jest obowiązany przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzje o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 75

1. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, które mogą stanowić odrębne nieruchomości.
2. Zasady finansowania kosztów prac przygotowawczych, a w szczególności dopuszczalność angażowania na ten cel środków własnych Spółdzielni oraz zasady obciążania członków oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali kosztami prac przygotowawczych określa Rada na wniosek Zarządu.

§ 76

1. Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące dokonanie tej zmiany, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku przenoszenia własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 3 miesiące od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 77

Spółdzielnia powinna przystąpić do zawarcia umowy o:

- a) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) przeniesienie własności lokalu

w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę

tytułu prawnego do lokalu.

§ 78

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu nawet, jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 77 lit. b Statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka lub najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ VI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 u.o.s.m.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym

§ 80

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzane przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, u.o.s.m i postanowień Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę.

§ 81

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy Spółdzielni, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 2) fundusz społeczno – kulturalny, powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
 - 4) fundusz z aktualizacji wyceny – odzwierciedlający zwiększenie wartości nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych na skutek urzędowej aktualizacji ich wyceny według stanu na 1 stycznia 1995 r.,

- 5) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–5, określają regulaminy uchwalane przez Radę.

§ 82

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 83

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) działalność statutową Spółdzielni, a tym na pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną lub na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego.

§ 84

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) funduszu zasobowego,
 - 2) funduszu udziałowego,
 - 3) funduszu remontowego,
 - 4) funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz lub fundusze, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 85

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami lub członkowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 86

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.

4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 87

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy przepisów u.o.s.m. w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 88

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością lub współwłasnością 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 należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla, budynku lub 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 i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie budynku lub grupy budynków.
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 użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 89

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 u.o.s.m. zwana dalej „nieruchomością”.

2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji i rozliczenia wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 90

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 89 ust. 1 Statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 8) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i lokali zlokalizowanych w tym budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku i znajdujących się w tym budynku lokali, określonych w prawie budowlanym,
 - 9) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej analogowej albo cyfrowej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 10) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 11) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 12) koszty remontów i konserwacji instalacji domofonowej,
 - 13) koszty remontów i konserwacji instalacji c.o. oraz c.c.w.u,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji zaopatrzenia w wodę zimną i odprowadzania ścieków,
 - 15) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników, parkingów i dróg dojazdowych w części przypadającej na tę nieruchomość,
 - 16) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie chodników, parkingów i dróg dojazdowych w części przypadającej na tę nieruchomość,
 - 17) koszty Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości określone w § 93 Statutu,
 - 18) koszty dostawy i rozliczenia centralnej ciepłej wody,
 - 19) koszty dostawy i rozliczenia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 20) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 21) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów, mierzących lub umożliwiających rozliczenie dostawy mediów do lokalu,w tym do kosztów bezpośrednich związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty dostawy i rozliczenia centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy i rozliczenia centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy i rozliczenia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów, mierzących lub umożliwiających rozliczenie dostawy mediów do lokalu.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332 z późniejszymi zmianami) – 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 bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.

3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej danej 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 budynki 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,
 - 7) opłaty otrzymywane za wejście w teren (odszkodowania).
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 94 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
5. W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu rozliczanie opłat za te media odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 91

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - a) koszty dostawy i rozliczenia centralnego ogrzewania,
 - b) koszty dostawy i rozliczenia centralnej ciepłej wody,
 - c) koszty dostawy i rozliczenia wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - d) koszty wywozu nieczystości,
 - e) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - f) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów, mierzących lub umożliwiających rozliczenie dostawy mediów do lokalu,
 - g) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
2. Do kosztów pośrednich związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności zalicza się koszty, o których mowa w § 90 ust. 1 pkt 1 do 17 Statutu w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej.
3. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkających w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe, w tym wysokość udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 92

1. 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 na wniosek Zarządu.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania klubów osiedlowych oraz klubu „Seniora” oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem i osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno-kulturalnych i oświatowych.

§ 93

Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w § 90 ust. 1 pkt 20 Statutu zalicza się:

- 1) spłatę kredytów lub pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami, w części przypadającej na tę nieruchomość,
- 2) koszty związane z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości,
- 3) poniesione przez Spółdzielnię koszty usług geodezyjnych i architektonicznych, które nie podlegają refundacji przez Skarb Państwa oraz inne koszty i opłaty związane z opracowaniem uchwał Zarządu mających na celu określenie przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 94

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, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę.
4. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy od użytkowników lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości, umieszczenie planowanego remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów zasobów mieszkaniowych możliwe jest pod warunkiem zapewnienia środków na jego sfinansowanie poprzez:
 - a) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki poza Spółdzielnię,
 - b) zadeklarowanie dodatkowych wpłat na fundusz remontowy,
 - c) przyznania na ten remont dotacji lub pożyczki z funduszu remontowegoi pisemnej akceptacji bezwzględnej większości osób zamieszkujących w danej nieruchomości planów zamierzeń remontowych dla tej nieruchomości i sposobu ich finansowania określonego powyżej w lit. a i b. W konsultacjach biorą udział właściciele, członkowie oraz osoby niebędące członkami uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości

§ 95

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami, którym przysługują prawa własności do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 90 ust. 1 Statutu,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 88 Statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3) kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
 - 4) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. W razie, gdy dana nieruchomość wspólna przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 90 ust. 3 Statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych 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 1 m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 96

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich):
 - 1) ewentualne pożytki prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi (w rozumieniu § 90 ust. 3 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) osoby będące właścicielami lokali tj. członkowie i właściciele lokali niebędący członkami:
 - a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 91 Statutu,
 - b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 90 ust. 1 Statutu,
 - c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu, o których mowa w § 88 ust. 4 i 5 Statutu oraz kosztów działalności społeczno-kulturalnej i wychowawczej, na zasadach określonych w § 95 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 § 95 Statutu, z wyłączeniem postanowień § 95 ust. 2 Statutu.
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, osoby 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.
3. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością Spółdzielni.
4. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają miesięczne zaliczki w wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej pobieranej przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości. Obowiązani są również do wnoszenia odpisów na fundusz remontowy, w wysokości stawki ustalonej dla danej nieruchomości.

§ 97

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 94–96 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Właściciele lokali oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje własność lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spół-

dzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
5. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem.
7. Członkowie i właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 26–30 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 7 ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 98

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 97 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, określa Zarząd.
3. Dokonane wpłaty na należności, o których mowa w § 97 oraz § 98 ust. 1 Statutu przy braku oświadczenia (wskazania) przez wpłacającego zalicza się na poczet należności wymagalnej, a w przypadku kilku tych należności na poczet należności najdawniej wymagalnej oraz należnych odsetek i innych należności ubocznych.

§ 99

1. Realizacja na rzecz członków, właścicieli lokali niebędących członkami dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na te osoby w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada na wniosek Zarządu.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd.

4. Zasady korzystania z lokali

§ 100

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania w budynku urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, gazu, anten zbiorczych oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do usunięcia awarii zapewniającej działanie urządzeń technicznych,

remontu budynku oraz przywrócenia poprzedniego stanu technicznego i użytkowego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn powstania awarii lub uszkodzenia, z tym że użytkownika lokalu obciążają koszty związane z usunięciem awarii lub szkody powstałej z jego winy, w części nie zrefundowanej Spółdzielni przez firmę ubezpieczeniową.

§ 101

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem.

§ 102

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal w rozumieniu § 3 ust.2 pkt. 14 Statutu.

§ 103

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 104

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej do licznika lub do zaworów odcinających dopływ gazu do urządzeń odbiorczych wraz z zaworem bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe, z wyłączeniem głowic i zaworów termostatycznych uszkodzonych przez użytkowników lokali,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do tablicy mieszkaniowej,
 - 6) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu,
 - 7) naprawie podłoża pod podłogi i posadzki, o ile w okresie nie zamortyzowanym wystąpiła wada technologiczna.
2. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w ust. 1 w całości obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości i stanowią koszty remontu nieruchomości wspólnej tej nieruchomości
 3. Na mocy uchwały Rady, Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
 4. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 5. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkających, obciążają użytkowników lokali.
 6. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 105

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę.

ROZDZIAŁ VII ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 106

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów Spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego, postanowień Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie.

§ 107

1. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić tylko członkowie.
2. Członek nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i etatowym pracownikiem Spółdzielni.

§ 108

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Zasady przeprowadzania wyborów, o których mowa w ust.1 określa regulamin wyborów uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 109

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Rady obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – 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 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 922 z późniejszymi zmianami), a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom w u.o.s.m., ustawie, w innych ustawach lub w Statucie.

2. Walne Zgromadzenie.

A. Postanowienia Ogólne

§ 110

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to również wszystkich części Walnego Zgromadzenia jeżeli Walne Zgromadzenie jest dzielone na części zgodnie z § 112 ust.1 Statutu.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Członek może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i jednocześnie być pełnomocnikiem jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać czytelny podpis - imię i nazwisko oraz adres mocodawcy.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany, przy podpisywaniu listy obecności na Walnym Zgromadzeniu, przekazać oryginał pełnomocnictwa.

9. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną i Zarząd Spółdzielni. Pełnomocnictwo nie spełniające warunków, o których mowa w ust. 4 lub ust. 7, skutkuje nie dopuszczeniem pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
10. Działająca na wniosek i z upoważnienia Zarządu administracyjna obsługa Walnego Zgromadzenia przekazuje osobie, o której mowa w § 120 ust.1 Statutu:
 - listę obecności na Walnym Zgromadzeniu,
 - listę pełnomocnictw wraz z załączonymi oryginałami pełnomocnictw,
 - informację o osobach nie dopuszczonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu i przyczynach tego niedopuszczenia.
11. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest dzielone na części zgodnie z § 112 ust.1 Statutu lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
13. Pełnomocnicy, którzy przybyli w trakcie trwania Walnego Zgromadzenia, ale po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu z głosem stanowiącym.
14. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
15. Każdy członek dysponuje jednym głosem.
16. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 111

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie członkom Zarządu absolutorium,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z wyłączeniem ustanawiania lub przeniesienia własności lokalu na rzecz osób uprawnionych, o których mowa w u.o.s.m. i Statucie,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywane w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie Statutu oraz zmian w Statucie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia Spółdzielni z tego związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd poprzedzający Kongres Spółdzielczości albo Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 15) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli oraz zespołów garaży pod względem organizacyjnym i go-

- spodarczym oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady,
 - 17) uchwalanie regulaminu wyborów.

§ 112

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 1.500 członków Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada, z uwzględnieniem, że część Walnego Zgromadzenia winna obejmować co najmniej 500 członków i uwzględniać odrębność oraz specyfikę powstawania zasobów lokalowych Spółdzielni oraz sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia. Warunku dotyczącego obejmowania częścią Walnego Zgromadzenia co najmniej 500 członków nie stosuje się, jeżeli część Walnego Zgromadzenia obejmuje członków uprawnionych do lokali położonych w miejscowości, która nie jest siedzibą Spółdzielni i w tej miejscowości odbywa się część Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć. W przypadku braku pisemnego oświadczenia o przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu, do którego członek uzyskał prawo najwcześniej.
4. Członek powinien być zawiadomiony przez Zarząd, w której części Walnego Zgromadzenia może uczestniczyć. Postanowienia § 113 Statut stosuje się odpowiednio.

§ 113

O przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamiania w członków co najmniej na 45 dni przed planowanym terminem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia w następujący sposób:

- 1) członków, którymi są osoby fizyczne poprzez:
 - a) umieszczenie ogłoszeń na klatkach schodowych tych nieruchomości,
 - b) umieszczenie ogłoszeń w siedzibach administracji osiedlowych oraz siedzibie Spółdzielni,
 - c) umieszczenie ogłoszeń na stronie internetowej Spółdzielni,
- 2) członków, którymi są osoby prawne - pisemnie.

§ 114

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów Spółdzielni lub delegata (-ów) na Zjazd poprzedzający Kongres Spółdzielczości albo na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona Zarząd informuje członków co najmniej na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów Spółdzielni lub na delegatów na Zjazd podając termin i miejsce zgłaszania kandydatów. Postanowienia § 113 pkt 1 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Członkowie na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części pisemnie zgłaszają kandydatów do biura Zarządu. Zgłoszenie kandydata do organów samorządowych Spółdzielni lub na delegata(-ów) Spółdzielni na Zjazd poprzedzający Kongres Spółdzielczości albo na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona winno być poparte przez co najmniej 25 członków.
3. Do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2 członek zobowiązany jest, pod groźbą nie umieszczenia na karcie wyborczej zgłaszanego kandydata, dołączyć:
 - a) pisemną zgodę kandydata na kandydowanie wraz z wyrażeniem zgody na podanie tego faktu do publicznej wiadomości członków,
 - b) pisemne oświadczenie kandydata o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spół-

dzielni,

c) krótką charakterystykę kandydata.

4. Kandydatury członków, które wpłyną po terminie zakreślonym przez Zarząd lub nie złożą dokumentów, o których mowa w ust. 3 nie mogą być umieszczone na kartach wyborczych.
5. Zarząd przekazuje do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części protokoły z czynności, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz wykaz zgłoszonych kandydatów, który zawiera imię i nazwisko kandydata, nr członkowski, datę wpłynięcia zgłoszenia, informację o dołączonych do zgłoszenia dokumentów. Do wykazu Zarząd dołącza pisemne zgłoszenia kandydatów wraz z dokumentami określonymi w ust. 3.

§ 115

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady oraz 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 143 ust. 5 Statutu.

§ 116

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni oraz w siedzibie i administracjach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Członków oczekujących niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni zawiadamia się listem wysłanym na ostatni znany adres.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, w tym listę zgłoszonych kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na delegata(-ów) Spółdzielni na Zjazd poprzedzający Kongres Spółdzielczości albo na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części należy doręczyć w terminie określonym w ust.1 Krajowej Radzie Spółdzielczej i Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Niezależnie od postanowień ust. 1, Zarząd może pozostawić pisemne zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w skrzynce korespondencyjnej Spółdzielni przynależnej do lokalu członka lub wysłać elektronicznie na podany do korespondencji adres mailowy.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 117

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada oraz członkowie. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 113 pkt 1 i § 116 ust. 3 Statutu co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

§ 118

1. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania.
2. Komisja mandatowa może odmówić wydania mandatu uprawniającego do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części członkowi albo pełnomocnikowi, który nie okazał dokumentu potwierdzającego jego tożsamość.

§ 119

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 116 i § 117 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

A. Tryb przeprowadzania wyboru i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części

§ 120

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwarcie Walnego Zgromadzenia następuje po wypowiedzeniu przez osobę, o której mowa w ust.1, zwaną dalej otwierającym formuły:
"Otwieram Walne Zgromadzenie lub .. część Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle zwołane przez na dzień", podając organ, który zwołał Walne Zgromadzenie i datę odbywania Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Po otwarciu Walnego Zgromadzenia lub jego części otwierający odczytuje listę pełnomocników, o której mowa w § 110 ust.11 oraz informację o osobach niedopuszczonych do udziału w Walnym Zgromadzeniu i przyczynach tego niedopuszczenia i na podstawie listy obecności stwierdza prawomocność bądź nie prawomocność obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
5. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 121

1. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, członkowi.
3. W skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz w skład komisji mogą być wybierani tylko członkowie.

§ 122

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia lub jego części, zwanemu dalej Przewodniczącym.
2. Jeżeli Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części inaczej nie postanowi, do:
 - a) zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - b) sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 123

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

§ 124

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad Walnego Zgromadzenia podany w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.
3. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 125

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje:
 - a) mandatową w składzie co najmniej 3 osób
 - b) skrutacyjno-wyborczą w składzie co najmniej 3 osób,
 - c) uchwał i wniosków, w składzie co najmniej 3 osób,
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może połączyć komisje, o których mowa w ust. 1 lit. a i c albo wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład. W przypadku połączenia komisji, połączona komisja wykonuje zadania przewidziane dla łączących się komisji.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i co najmniej sekretarza.

§ 126

Do zadań komisji mandatowej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, u.o.s.m. i § 116 lub § 117 Statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy przedstawi-

ciele członków nie mających pełnej lub mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami,

- 3) wydanie lub odmowa wydania mandatu uprawniającego do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części członkowi, który nie okazał dokumentu potwierdzającego jego tożsamość,
- 4) wydanie mandatu uprawniającego do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części pełnomocnikowi, który okazał się dokumentem potwierdzającym jego tożsamość oraz przedłożył oryginał pełnomocnictwa, o którym mowa w § 110 ust. 7,
- 5) odmowa wydania mandatu uprawniającego do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części pełnomocnikowi, który przybył w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, ale już po odczytaniu listy pełnomocników.

§ 127

1. Do zadań komisji skrutacyjno-wyborczej należy:

- a) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych jeżeli Przewodniczący powierzy je komisji,
- b) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na delegata (-ów) Spółdzielni na Zjazd przed Kongresem Spółdzielczości albo Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- c) sprawdzenie czy zgłoszenia kandydatów spełniają warunki określone w § 114 ust. 2 i 3 lit. a i b Statutu i czy zgłoszeni kandydaci mogą być umieszczeni na kartach wyborczych,
- d) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni z podziałem na okręgi wyborcze lub na delegata (-ów) Spółdzielni na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przekazanie jej komisji skrutacyjnej celem przygotowania kart wyborczych.
- e) przygotowanie kart do głosowania przy przyjęciu zasady, że wypełnia się je tylko po jednej stronie, a po drugiej opatruje pieczęcią organu Spółdzielni,
- f) przygotowanie urny do głosowania,
- g) przeprowadzanie wyborów oraz głosowania tajnego,
- h) obliczanie wyników tajnego głosowania i sporządzenie protokołu z przeprowadzonych wyborów oraz tajnego głosowania.

2. Przewodniczący komisji skrutacyjno-wyborczej każdorazowo przed wyborami lub tajnym głosowaniem objaśnia technikę głosowania.

§ 128

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 129

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 130

1. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
2. Po zreferowaniu sprawy Przewodniczący otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

§ 131

1. Przewodniczący prowadzi obrady według ustalonego porządku obrad otwierając i zamykając dyskusję

nad każdym z punktów, przy czym w uzasadnionych wypadkach może dokonywać zmian w kolejności realizacji poszczególnych jego punktów, jeżeli nie zostanie zgłoszony sprzeciw któregośkolwiek z członków.

2. Listę mówców, według kolejności zgłoszeń prowadzi jeden z członków Prezydium.
3. Przewodniczący udziela głosu według kolejności zgłoszeń. Osoby zaproszone mogą zabierać głos na równi z członkami.
4. Członek zabierający głos w dyskusji podaje swoje imię i nazwisko, pełnomocnik podaje swoje imię i nazwisko oraz imię i nazwisko mocodawcy, a osoba nie będąca członkiem lub pełnomocnikiem podaje stanowisko zawodowe lub pełnioną funkcję społeczną oraz składa pisemne oświadczenie czy jego imię i nazwisko może być umieszczone w protokole z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części wraz z tematycznym wskazaniem poruszanej w dyskusji sprawy lub problemu.
5. Merytoryczne wnioski członków mające być przedmiotem głosowania oraz interpelacje powinny być zgłaszane w formie pisemnej.
6. Czas trwania wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 10 minut, a powtórne zabranie głosu w tej samej sprawie 5 minut. W uzasadnionych przypadkach Walne Zgromadzenie lub jego część może ograniczyć lub wydłużyć czas wystąpienia.
7. Gościom zaproszonym na Walne Zgromadzenie przez Zarząd, Przewodniczący może udzielić głosu poza kolejnością w każdym czasie.
8. Przewodniczący czuwa nad sprawnym przebiegiem i zachowaniem porządku obrad, może czynić uwagi dotyczące przestrzegania formy i czasu trwania wystąpień.
9. W przypadku, gdy forma lub treść wystąpienia albo zachowania uczestnika w sposób oczywisty zakłócają porządek obrad, bądź naruszają powagę Walnego Zgromadzenia lub jego części, Przewodniczący przywołuje uczestnika „do porządku”, a jeśli przywołanie nie odniosło skutku, odbiera mu głos, polecając odnotowanie. Po uprzednim ostrzeżeniu Przewodniczący może nakazać opuszczanie sali obrad przez osoby, które swoim zachowaniem lub wystąpieniami zakłócają porządek obrad, bądź uchybiają powadze Walnego Zgromadzenia lub jego części.
10. Na wniosek członka Przewodniczący przyjmuje do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części wystąpienie członka zgłoszone na piśmie, lecz nie wygłoszone w toku obrad informując o tym niezwłocznie Walne Zgromadzenie lub jego część. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 132

1. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu: Przewodniczącemu Rady, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 133

1. W ciągu całego Walnego Zgromadzenia lub jego części, Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszonych do dyskusji mówców, dla zgłoszenia wniosków o charakterze formalnym oraz w celu złożenia wyjaśnień.
2. Za wnioski formalne uważa się wnioski w sprawach:
 - b) przerwę w obradach,
 - c) ograniczenie czasu przemówień,
 - d) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - e) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - f) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
 - g) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - h) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, Przewodniczący zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.. Walne Zgromadzenie decyduje o tych sprawach zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.
5. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie ręki.
6. Głosowanie jawne przeprowadza Przewodniczący obrad, przeliczając głosy oddane "za", "przeciw" i „wstrzymujące się” sumując je, porównując z listą członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części i nakazując odnotowanie wyników głosowania w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części.
7. Do przeliczenia głosów Przewodniczący może wyznaczyć członków Prezydium lub komisję skrutacyjną.
8. Wyniki głosowania jawnego - bezpośrednio po ich ustaleniu - ogłasza Przewodniczący.

§ 134

1. Przewodniczący przed poddaniem wniosku pod głosowanie, precyzuje i ogłasza zebrany proponowaną treść w taki sposób, aby jego redakcja była przejrzysta, a wniosek nie budził wątpliwości co do intencji wnioskodawcy.
2. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 133 ust. 2 pkt 4 Statutu, Przewodniczący, udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków w celu przedstawienia projektu uchwały i zgłoszonych do tego projektu w toku dyskusji poprawek i wniosków.
3. Komisja Uchwał i Wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią. W przypadku zgłoszenia poprawek do projektu uchwały w postaci uzupełnień, skreśleń, zmian brzmienia treści, porządku przepisów - ich treść musi być dokładnie sprecyzowana wraz z ustaleniem miejsca tej poprawki w projekcie uchwały.
4. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
5. W pierwszej kolejności Przewodniczący poddaje pod głosowanie wniosek najdalej idący, który może wykluczyć potrzebę głosowania nad pozostałymi wnioskami.
6. Zgłoszone poprawki Przewodniczący poddaje kolejno pod głosowanie i w zależności od wyników głosowania, są one wprowadzane lub nie wprowadzane do projektu uchwały.
7. Projekt uchwały z wniesionymi do niej poprawkami Przewodniczący poddaje w całości pod głosowanie.
8. Poprawki przyjmowanie są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że ustawa, u.o.s.m. lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 135

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady i Zarządu oraz delegata na Zjazd przed Kongresem Spółdzielczości albo na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący także w innych sprawach, jeśli zażąda tego co najmniej 50% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki wraz z mandatem na wezwanie Przewodniczącego: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, otemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie tajne dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem za”, a głosujący przeciw

uchwale stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy wyrazach „jestem przeciw”. Postanowienia § 136 ust. 7 - 9 Statutu stosuje się odpowiednio.

4. Komisja skrutacyjno-wyborcza ogłasza wynik głosowania, z zastrzeżeniem postanowień § 136 ust. 10 Statutu, na podstawie którego Przewodniczący stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 136

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni Przewodniczący wzywa przewodniczącego komisji skrutacyjno-wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 114 Statutu.
2. Zgłoszonych kandydatów komisja skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
3. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu Spółdzielni do którego przeprowadzane są wybory.
4. Karty wyborcze powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą powołaną przez Walne Zgromadzenie lub jego pierwszą część.
5. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują *lub stawiają na karcie do głosowania znak „x” przy nazwisku kandydata na którego głosują.*
6. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych *lub ilość postawionych znaków „x” przy nazwiskach kandydatów przewyższa liczbę możliwych do wybrania osób* to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybranych to karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni *lub jeżeli na karcie do głosowania ilość znaków „x” postawionych przy nazwiskach kandydatów jest równa lub mniejsza niż ma być wybranych to karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom przy których został postawiony znak „x”.*
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja skrutacyjna, po czym Przewodniczący wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów.
9. Komisja skrutacyjno-wyborcza sporządza protokół z głosowania, w którym określa:
 - a) datę i miejsce głosowania,
 - b) skład komisji,
 - c) liczbę osób uprawnionych do głosowania,
 - d) liczbę osób, którym wydano karty do głosowania,
 - e) liczbę oddanych głosów,
 - f) liczbę głosów nieważnych,
 - g) liczbę głosów ważnych,
 - h) liczbę głosów oddanych ważnie na poszczególnych kandydatów.W części końcowej protokołu omawia się zwięźle incydenty i okoliczności związane z przebiegiem głosowania, o ile takie wystąpiły. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji obecni przy jego sporządzaniu.
10. Wybory do organów Spółdzielni lub delegatów na Zjazd przed Kongresem Spółdzielczości albo na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona uważa się za ważne, jeżeli tajne głosowanie na kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 114 Statutu odbyło się na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

11. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów z spośród kandydatów reprezentujących ten sam okręg wyborczy (część Walnego Zgromadzenia) oraz kolejno ci kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów ważnie oddanych aż do osiągnięcia liczby możliwych do wyboru członków organów Spółdzielni lub delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
12. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby możliwych do wyboru członków organu, do którego odbywają się wybory lub delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona postanowienia § 143 ust. 6-17 Statutu stosuje się tu odpowiednio.

§ 137

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy.

§ 138

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części następuje:
 - a) gdy Walne Zgromadzenie lub jego część podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad,
 - b) po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący kończy Walne Zgromadzenie lub jego część wypowiadając formułę: ***"Zamykam Walne Zgromadzenie lub .. część Walnego Zgromadzenia Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle zwołane przez na dzień"***, podając organ, który zwołał Walne Zgromadzenie lub jego część i datę odbywania Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Każda ze stron protokołu jest parafowana przez osobę prowadzącą obrady w danym momencie Walne Zgromadzenie lub jego część oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
4. Protokół z Walnego Zgromadzenia lub jego części powinien zawierać: numer, datę i miejsce posiedzenia, skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania nad wnioskami, czas trwania posiedzenia, imię i nazwisko protokolanta oraz przewodniczącego obrad. Przy informacji o podjętych uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw. Do protokołu z Walnego Zgromadzenia lub jego części dołącza się listę pełnomocników wraz z oryginalnymi pełnomocnikami.
5. Protokoły z Walnego Zgromadzenia numeruje się kolejno cyframi rozdzielanymi ukośnikami oraz rokiem odbywania Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części, w którym cyfry:
 - 1) "rzymskie"- oznaczającą numer kolejnej części Walnego Zgromadzenia,
 - 2) "arabskie"- oznaczającą kolejne posiedzenie części Walnego Zgromadzenia.
6. Protokół z Walnego Zgromadzenia i jego każdej części winien być zszyty i wraz z uchwałami oraz listą obecności stanowi dokumentację członkowsko-samorządową Spółdzielni.
7. Protokół z Walnego Zgromadzenia lub jego każdej części wyklada się w jednym egzemplarzu do publicznego wglądu w siedzibie Zarządu przez okres 1 miesiąca od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części oraz na każdym następnym Walnym Zgromadzeniu lub jego każdej części.
8. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia i głosowań prze-

chowuje Zarząd. Czas przechowywania tych dokumentów określają odrębne przepisy.

9. Protokoły są jawne dla członków, przedstawicieli Związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
10. Wyciągi z protokołu Zarząd przekazuje zainteresowanym komórkom organizacyjnym Spółdzielni w terminie do 14-tu dni po odbyciu posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.

§ 139

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania ważnych uchwał, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4 w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej dla ważności podejmowanych uchwał konieczny jest udział w Walnym Zgromadzeniu lub jego wszystkich częściach co najmniej 50% członków.
3. W przypadku zbycia nieruchomości na rzecz samorządu gminnego lub Skarbu Państwa postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli ustawa wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku zbycia :
 - a) nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi lub nieruchomości z rozpoczętą budową budynku jednorodzinnego,
 - b) lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu powstałych z inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię po 2007 r. postanowienia ust.3 stosuje się odpowiednio
5. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany Statutu, odwołania członka Rady przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady. Na wniosek co najmniej 50% członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
8. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd w obecności wszystkich Przewodniczących części Walnych Zgromadzeń stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
9. Posiedzenie Zarządu z udziałem Przewodniczących części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w ust. 8 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
10. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
 - wyniki głosowania na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
 - łączną ilość głosów, która została oddana na poszczególne uchwały z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
 - uchwały, które w wyniku głosowania uzyskały wymagana większość.
11. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez osoby biorące udział w posiedzeniu Zarządu, o którym mowa w ust. 9 podpisują Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków poprzez ogłoszenia wywieszone na tablicach ogłoszeń administracji Spółdzielni oraz na stronie internetowej w ciągu 14 od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 140

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
2. Członek może w trybie określonym w art. 42 ustawy wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, u.o.s.m., postanowieniami Statutu bądź do-
brymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka.
Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu lub części, w które powinien uczestniczyć na skutek je-
go wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Jeżeli ustawa, u.o.s.m. lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygo-
dniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w sta-
tucie.
5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Wal-
nego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w za-
skarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 ustawy, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

3. Rada Nadzorcza.

§ 141

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 847 z późniejszymi zmianami), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcz-
nego ryczału, w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy przewodniczącego Rady i sekretarz Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcz-
nego ryczału, w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 142

1. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród człon-
ków. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem, wskazana przez tę osobę prawną.
2. Członkowie Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji Rada podejmuje uchwałę o jego za-
wieszeniu i występuje do Walnego Zgromadzenia o podjęcie stosownej uchwały.
3. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym przy nieograniczonej liczbie kandydatów z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części każda część Walnego Zgromadzenia jest reprezentowana w Radzie. Zgłaszanie kandydatów na członków Rady następuje w trybie przewidzianym w § 124 Statutu.

4. Kadencja Rady trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 125 Statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.

§ 143

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Członek Rady traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę,
 - 5) skazania prawomocnym wyrokiem sądowym.
3. Przyczyną odwołania może być w szczególności:
 - 1) wybranie do Zarządu,
 - 2) prowadzenie działalności konkurencyjnej,
 - 3) nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady w posiedzeniach powyżej 3 miesięcy.
4. Na miejsce członka Rady, który utracił mandat Walne Zgromadzenie może na najbliższym posiedzeniu dokonać wyboru innego członka Rady do końca kadencji.
5. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
6. Wybór członków Rady na daną kadencję stwierdzają Przewodniczący i sekretarze oraz przewodniczący komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich Przewodniczących, sekretarzy i przewodniczących komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. O czasie, miejscu i celu zebrania Przewodniczących, sekretarzy i przewodniczących komisji skrutacyjnych części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
9. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.
10. Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród Przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
11. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego zebrania biorą udział Przewodniczący, sekretarze i przewodniczący komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Wybrany przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, co stwierdza prezes Zarządu.
13. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady przydzielając uczestnikom zebrania, o których mowa w ust.6 odpowiednie zadania.
14. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
 - wyniki wyborów członków Rady na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
 - łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
 - osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady na następną kadencję.
15. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów z pośród kandydatów reprezentujących ten sam okręg wyborczy (część Walnego Zgromadzenia) oraz

kolejno ci kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów ważnie oddanych aż do osiągnięcia liczby możliwych do wyboru członków organów Spółdzielni lub delegata (-ów) na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, z zastrzeżeniem, że ten sam okręg wyborczy (część Walnego Zgromadzenia) nie może uzyskać więcej niż 3 (trzy) mandaty do Rady.

16. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory przewodniczący zebrania zarządza losowanie, który z kandydatów otrzyma mandat. Zasady losowania określa przewodniczący zebrania. Zasady losowania winny być szczegółowo opisane w protokole, o którym mowa w ust. 14.
17. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w ust. 14 podpisują wszyscy Przewodniczący, sekretarze i przewodniczący komisji skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 144

1. Do Rady nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady oraz osoby pozostające z członkami Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności członka Rady i występuje do Walnego Zgromadzenia o podjęcie stosownej uchwały. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 145

Do zakresu działania Rady należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w Spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c) nadzorowanie i kontrola organizowanych przez Spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - e) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz repre-

zentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.

10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno-kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał o wystąpieniu do sądu o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
14. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady w pełnieniu czynności.
15. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
16. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu lub regulaminie Rady.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 146

1. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 147

1. Rada powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada może dobrać członków Spółdzielni nie będących członkami Rady w liczbie nie przekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada może powoływać jednostki pomocnicze i opiniodawcze na pisemny wniosek złożony przez:
 - a) co najmniej 25 członków Spółdzielni zamieszkujących w określonym budynku, budynkach lub osiedlu,
 - b) członka Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o powołaniu lub o odmowie powołania jednostki, o których mowa w ust. 3 po zasięgnięciu opinii Zarządu oraz Komisji Rewizyjnej. Powołując jednostkę Rada Nadzorcza nadaje jej regulamin, w którym określa kompetencje, okres na jaki zostaje powołana, sposób reprezentacji, wielkość i zasięg działania oraz zasady wyboru jej reprezentacji.
5. Odmowa powołania jednostki wymaga uzasadnienia. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym jest ostateczna

§ 148

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w którego skład wchodzi: Przewodniczący Rady, jego zastępca (-y), sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Prezydium i komisje Rady, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 149

1. Jeżeli przepisy Statutu lub Regulaminów uchwalonych na jego podstawie przez Walne Zgromadzenie nie stanowią inaczej uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 50% statutowego składu Rady Nadzorczej w tym Przewodniczącego Rady lub jego Zastępcy.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady oraz innych spraw organizacyjnych zawiera regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 150

1. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części w sprawie ukonstytuowania się Rady, w ciągu 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady może być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

4. Zarząd

§ 151

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie, u.o.s.m. lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz prowadzenia rejestru członków,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zgłaszanie do Rady wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) zawieranie z członkami umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d) o przeniesienie własności domu lub lokalu,
 - e) najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w Statucie do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 11) odpisywanie w straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 12) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 55 ust. 2 i § 67 ust. 2 Statutu.

§ 152

1. Zarząd składa się od 2 do 3 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy.
2. Rada wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym.
3. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
6. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji Rada podejmuje uchwałę o jego odwołaniu i przeprowadza wybory uzupełniające.
7. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Rady oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady, a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 153

1. Po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Zarząd może udzielić jednemu ze swych członków lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczegółnej czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu Spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 150 ust. 2 Statutu.
4. Postanowienia ust. 1–3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 154

1. Oświadczenie woli składają za Spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 155

1. Zarząd działa kolegalnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegalnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę.

5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 156

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Osoby skazane prawomocnym wyrokiem sądowym nie mogą ubiegać się o mandat członka Rady i Zarządu.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 157

Członek Zarządu, Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną swoim działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 158

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Spółdzielczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz WZCz JSM

Przewodniczący WZCz JSM

Część I Lech Stanisław

Grzegorz Nosal

Część II Wiesława Labut

Stanisław Dybaś

Część III Tadeusz Rojkowski

Bogusława Wójcik

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Prezes Zarządu

Bogumiła Kraus

Kazimierz Wójtowicz

Janusz Przetacznik