

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PODZAMCZE” W WAŁBRZYCHU

Tekst jednolity Statutu, zawierający zmiany
uchwalone przez Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Podzamcze” w Wałbrzychu w 2018r.
i wpisane do KRS w dniu 07.08.2018r.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE **3****Rozdział I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....3****Rozdział II. CZŁONKOWIE.....4****Rozdział III. *skreślony*****Rozdział IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI:9****A. Walne Zgromadzenie.....9****B. Rada Nadzorcza.....17****C. Zarząd.....21****D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....23****Rozdział V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....24**
TERMINY ZAŁATWIANIA SPRAW**Rozdział VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....24****DZIAŁ II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE** **26****Rozdział I. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU.....26**
ZAMIANA LOKALI
ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI**Rozdział II. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....32****Rozdział. III. NAJEM LOKALI.....35****Rozdział IV. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.....36****Rozdział V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....38****Rozdział VI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW.....39**

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podzamcze” w Wałbrzychu i jest określana w dalszej części niniejszego Statutu pod nazwą „Spółdzielnia”.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wałbrzych, al. Podwale 1.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terenie całego kraju.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu /użytkowych i garaży/,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
 - 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, na rzecz swoich członków i ich środowiska.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością niestanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem /współwłaścicielami/ tej nieruchomości,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali

- mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 ust.1, poprzez prowadzenie działalności przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów, tj:
- nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - dzierżawa terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej,
 - prowadzenie działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią dla swoich członków.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.4.
- Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie nabycia i zbycia części udziałów, akcji tych organizacji.

Rozdział II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art.16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz adres lokalu, do którego osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków posiada prawo.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych, z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 6

Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni

i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.

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

- 5) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 6) współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
- 7) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 8) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 9) przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 10) prawo wzajemnej zamiany lokali mieszkalnych.

§ 7

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *skreślony*,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) w pełni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie wskazanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: opłaty niezależne od Spółdzielni, spłaty odsetek i kredytów, kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) *skreślony*,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, a także udzielać Spółdzielni niezbędnych informacji

w celu ustalenia wysokości opłat za używanie lokali,

- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni oraz regulaminu prawa miejscowego w tym zakresie,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- 12) *skreślony*,
- 13) na żądanie administracji umożliwić swobodny dostęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, a nadto w celu odczytu wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu,
- 13a) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obowiązujących członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 14) *skreślony*,
- 15) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie oraz przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokali,
- 16) *skreślony*,
- 17) *skreślony*,
- 18) uiszczać terminowo wymagane należności,
- 19) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 20) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu /przydziale/.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

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

prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§ 9

1. Właściciel lokalu, będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Zarządu Spółdzielni.

W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podjęcia decyzji przez Zarząd o skreśleniu członka z rejestru.

§ 10 *skreślony*

§ 11 *skreślony*

§ 12 *skreślony*

§ 12a *skreślony*

§ 12b *skreślony*

§ 13

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 13a *skreślony*

§ 14

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, informację o zaległościach w opłatach za używanie lokalu.

§ 14 a

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w rozdziale II niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwymi, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

Rozdział III. Skreślony

§ 15 skreślony

Rozdział IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
A/ Walne Zgromadzenie,
B/ Rada Nadzorcza,
C/ Zarząd Spółdzielni.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
3. Wybory do Zarządu dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących lub niebędących członkami Spółdzielni.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej, członka Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.

A. Walne Zgromadzenie Członków

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem w Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie

może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Każdy członek ma jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczy 500.
2. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy założeniu, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od decyzji Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
9. uchwalanie zmian do Statutu Spółdzielni,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, podejmowanie uchwał w przedmiocie

- nabycia i zbycia części udziałów /akcji/ tych organizacji,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. *skreślony*,
 14. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 15. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 16. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 17. *skreślony*,
 18. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

§ 20

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 m-cy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogółu członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (poszczególnych jego części) Zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 21

Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. *skreślony*.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania do Rady Nadzorczej oraz głosowania nad udzieleniem absolutorium poszczególnym członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 22a skreślony

§ 22b skreślony

§ 23

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia (bez względu na liczbę uczestniczących), a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

6. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
7. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
9. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin sześciotygodniowy wskazany w ust.8 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
10. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 23a

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 24

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybory prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

a) Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, w składzie od 3 do 5 osób.

Zadaniem tej Komisji jest:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- dokonywania na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
- wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

b) inne Komisje w razie potrzeby.

Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

Ze swej działalności Komisje sporządzają protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

3. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź.

W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

a) sposobu głosowania,

- b) głosowania bez dyskusji,
- c) zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) zarządzenia przerwy.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

4. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni pracownik – sporządza protokół, który podpisują dwie osoby, tj. przewodniczący i sekretarz obrad lub w razie braku takiej możliwości - inny członek prezydium obrad, bądź członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej.
W terminie do 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium, składające się z osób, które podpisały protokoły z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych obrad autoryzuje treść podjętych uchwał potwierdzając, które uchwały zostały podjęte.
Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły z wszystkich jego części oraz protokół z obrad kolegium.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni.
Kandydatów na członków Rady Nadzorczej może zgłaszać każdy członek Spółdzielni.
Zgłoszenie powinno być poparte podpisami co najmniej 10 członków Spółdzielni i złożone w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, z podaniem imienia i nazwiska kandydata, imion i nazwisk osób zgłaszających oraz adresów lokali, z których wynika członkostwo w Spółdzielni. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia, podpisane w obecności członka Zarządu, zawierające:

- zgodę na kandydowanie,
- stwierdzenie, że nie są pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu,
- informację, czy byli członkami Rady Nadzorczej i ewentualnie liczbę kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu,
- informację o niezaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu za lokal mieszkalny oraz za lokal użytkowy, potwierdzone przez Zarząd Spółdzielni,
- informację, co do nieprowadzenia lub zaprzestania prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu,
- oświadczenie o niekaralności (dobrowolne).

Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej.

Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzane są przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oraz adres (nazwa ulicy) lokalu, na podstawie którego kandydat nabył członkostwo w Spółdzielni. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Głosujący zaznacza nazwiska osób, na które głosuje.

Głos jest nieważny:

- jeżeli zawiera większą liczbę nazwisk, niż liczba nazwisk umieszczonych na karcie wyborczej,
- karta wyborcza jest przekreślona lub zawiera więcej zaznaczonych nazwisk, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjną.

Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybór na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

7. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w Statucie, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

8. Postanowienia ust.6 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
9. Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.
10. Do prezydium Walnego Zgromadzenia należy także spisanie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych do prezydium podczas obrad Walnego Zgromadzenia, z podziałem na:
 - wnioski, do których powinny ustosunkować się Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni, w okresie między Walnymi Zgromadzeniami,
 - wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

Wnioski zgłoszone podczas obrad Walnego Zgromadzenia omawiane są wyłącznie w obecności wnioskodawcy.

Nieobecność wnioskodawcy powoduje odrzucenie wniosku.

B. Rada Nadzorcza

§ 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 26

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 osób, wybranych spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni, na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje może zostać ponownie wybrana po przerwie wynoszącej co najmniej jedną kadencję.

§ 27 *skreślony*

§ 28

Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż trzy lata. Bieg kadencji rozpoczyna się od dnia kolegium Walnego Zgromadzenia, które autoryzowało uchwałę o wyborze Rady Nadzorczej a kończy się w dniu poprzedzającym datę posiedzenia kolegium Walnego Zgromadzenia, odbywanego po trzech latach od wyborów Rady Nadzorczej.

§ 29

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 30

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji innego członka.

§ 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - c) przeprowadzania kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ *skreślony*,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego oraz występowanie z wnioskiem o udzielenie lub nieudzielenie Zarządowi absolutorium,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ *skreślony*,
- 10/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11/ *skreślony*,
- 12/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkańcowymi i ustalanie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za lokale, a także opłat za dzierżawę i zajęcie terenów Spółdzielni,

14/ *skreślony*,

15/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni oraz ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części,

16/ wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie kryteriów oceny jego pracy,

17/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

18/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,

19/ *skreślony*,

20/ wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

21/ uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,

22/ uchwalanie regulaminu zlecenia robót, usług i dostaw,

23/ uchwalanie regulaminu wynajmowania lokali użytkowych i regulaminu wydzierżawiania terenów Spółdzielni,

24/ *skreślony*,

25/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,

26/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przeprowadzonej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

27/ podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust.1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

28/ uchwalanie innych regulaminów, kształtujących relacje prawno – ekonomiczne między Spółdzielnią i jej członkami,

29/ wybór przedstawicieli na zjazd przedkongresowy poprzedzający Kongres Spółdzielczości.

30/ podejmowanie uchwał w sprawie obciążania nieruchomości, będących mieniem Spółdzielni.

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

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

§ 32

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się członków Rady.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz – po uprzednim powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej, co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem - przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy quorum, stanowiącym większość 50% + 1 faktycznej ilości członków Rady Nadzorczej.
- 6.a/ Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
Podjęte uchwały, aby miały prawomocność, muszą być potwierdzone przez członków Rady Nadzorczej czytelnymi podpisami „za” lub „przeciw” uchwale.
- 6.b/ Uchwały Rady Nadzorczej w powoływaniu i odwoływaniu członka Zarządu podejmowane są w głosowaniu tajnym, przy quorum 3/4 aktualnego stanu składu Rady.
Podjęte uchwały, aby miały prawomocność, wymagana jest kwalifikowana większość 2/3 oddanych głosów. Ważne są tylko głosy „za” i „przeciw” uchwale.

§ 33

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz Rady Nadzorczej, a także przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 34

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 35

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 35a

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach – które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń – w wysokości dla przewodniczącego Rady Nadzorczej: 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i dla pozostałych członków Rady Nadzorczej: 54% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

C. Zarząd

§ 36

1. Zarząd składa się z 4 osób: prezesa, 2 jego zastępców, w tym głównego księgowego i członka Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
 - a. Członka Zarządu można odwołać w przypadkach:
 - nie uzyskania absolutorium na Walnym Zgromadzeniu,
 - na wniosek Rady Nadzorczej.
 - b. Wniosek o odwołanie członka Zarządu musi być poparty przez co najmniej trzech członków Rady Nadzorczej.
Wniosek wymaga pisemnego uzasadnienia i przekazania go przez Prezydium stronie, za potwierdzeniem odbioru, minimum na 7 dni przed planowanym terminem posiedzenia Rady Nadzorczej.
 - c. Zawiadomienie o posiedzeniu Rady Nadzorczej musi zawierać datę, godzinę i miejsce oraz informację, że członkowi Zarządu przysługuje prawo do obrony własnych racji i złożenia wyjaśnień do postawionych zarzutów we wniosku. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 37

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:

- 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - 2/ zaciągania kredytów bankowych i zobowiązań,
 - 3/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 6/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8/ współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej,
 - 9/ składanie w imieniu członków Spółdzielni, będących współwłaścicielami nieruchomości budynkowej oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością budynkową i nieruchomością gruntową na cele budowlane.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

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

§ 39

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

§ 40

1. Zarząd może – w zależności od potrzeb – udzielić pełnomocnictwa do dokonywania

czynności prawnych związanych z kierowaniem, bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi, a także uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni w szczególności wykonujących na zlecenie Spółdzielni prace lub usługi lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy gospodarcze o dostawę lub usługi.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej i Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust.4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
Decyzję o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka podejmuje właściwy organ.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej składają oświadczenie o spełnianiu warunków określonych w ust.4 i 6 a członkowie Zarządu – określonych w ust. 4.
Udzielenie nieprawdziwych informacji powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 42 *skreślony*

§ 43 *skreślony*

§ 43a skreślony

§ 44 skreślony

Rozdział V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

TERMINY ZAŁATWIANIA SPRAW.

§ 45

1. Sprawy kierowane przez członków do Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni powinny być załatwiane bez zbędnej zwłoki.
2. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu 1 miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wpływu.
3. O sposobie załatwienia sprawy zawiadamia się zainteresowanego członka na piśmie.

§ 45a

1. W razie odmowy załatwienia wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć zainteresowanego o prawie do wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie zainteresowany nie złożył odwołania, decyzja Zarządu jest ostateczna.
2. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie zainteresowanego w ciągu 2 m-cy od dnia jej wniesienia. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji i podać jej uzasadnienie. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 45b skreślony

§ 45c skreślony

Rozdział VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 46

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

3. Szczegółowe zasady normuje regulamin gospodarki finansowej.

§ 47

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 5/ fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 2a. Zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych określone są w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 48

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, z przeznaczeniem, m.inn. na:

- a) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- b) zwiększenie funduszu remontowego,
- c) na fundusz zasobowy,
- d) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 49

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1/ fundusz zasobowy,
- 2/ fundusz udziałowy,
- 3/ *skreślony*,
- 4/ *skreślony*,
- 5/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 50

Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego

i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i wg zasad obowiązujących w tym okresie.

§ 50a

W przypadku utworzenia wspólnoty mieszkaniowej poprzez wydzielenie się nieruchomości ze struktur Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze” w Wałbrzychu w trybie art.24¹ lub art 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz remontowy oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości i koszty eksploatacji tej nieruchomości zostają rozliczone na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej a istniejące na ten dzień wzajemne zobowiązania podlegają spłacie.

DZIAŁ II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział I. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU.

ZAMIANA LOKALI.

ZASADY PRZENOSZENIA WŁASNOŚCI LOKALI.

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia do używania przydzielonego lokalu przez członka i osoby objęte przydziałem lub umową. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. *skreślony.*
3. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali,
 3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże.

§ 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby, albo małżonków.

2. *skreślony.*
3. *skreślony.*
4. *skreślony.*

§ 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym.
3. Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

§ 55

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w tym, garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

§ 56

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiścić opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą

zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty. 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.

Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 57 *skreślony*

§ 58 *skreślony*

§ 59 *skreślony*

§ 60 *skreślony*

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. *Skreślony.*
3. Ogłoszenie o przetargu Spółdzielnia umieszcza na swojej stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

4. Ogłoszenie o przetargu określa w szczególności:
 - typ i lokalizację mieszkania,
 - wysokość ceny wywoławczej i wysokość wadium,
 - sposób i termin wpłacenia wadium,
 - termin i miejsce przeprowadzenia przetargu,
 - informację, że Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny,
 - informację o możliwości obejrzenia lokalu.
5. W przetargu uczestniczą tylko osoby, które wpłaciły wadium, pod rygorem unieważnienia przetargu. Wyjątek stanowią współmałżonkowie i pełnomocnicy zainteresowanych, posiadający właściwe umocowanie (notarialne lub potwierdzone przez pracownika Spółdzielni).
6. Przed terminem przeprowadzenia przetargu osoby zainteresowane lokalem mieszkalnym mogą zapoznać się ze stanem technicznym tego lokalu.
7. Ceną wywoławczą na wyłonienie nabywcy na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest wartość rynkowa tego lokalu ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego. Wadium wynosi 5 % ceny wywoławczej.

Wpłacone wadium zalicza się osobie wygrywającej przetarg, na poczet należnej kwoty uzyskanej w wyniku przetargu. Wadium przepada na rzecz Spółdzielni, jeżeli wygrywający nie wpłacił kwoty wylicytowanej w przetargu we wskazanym przez Spółdzielnię terminie. Z kwoty wadium mogą być pokryte naliczone opłaty, o których mowa w ust.10 niniejszego paragrafu - w przypadku, gdy wygrywający nie wpłacił wylicytowanej kwoty w terminie lub zrezygnował z zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, będącego przedmiotem przetargu.

Osobom, które nie wygrały przetargu, wadium zostaje zwrócone bezpośrednio po zakończeniu przetargu.
8. Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd Spółdzielni, spośród pracowników Spółdzielni, trzyosobowa komisja przetargowa. W przetargu uczestniczy dodatkowo radca prawny Spółdzielni oraz może uczestniczyć jako obserwator członek Rady Nadzorczej.
9. Przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego – licytacji, w sposób następujący: po wywołaniu przetargu, prowadzący przetarg podaje do wiadomości obecnych dane przedstawione w zawiadomieniu o przetargu. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej z zaokrągleniem wzwyż do pełnych złotych. Cena zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu zaoferuje cenę wyższą. Przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie najwyższą ceną i po trzecim wywołaniu tej ceny przetarg zostaje zamknięty. Przetarg uważa się za niedoszły do skutku, o ile nikt nie zaoferuje ceny wyższej od ceny wywoławczej. Uznaje się za skuteczny przetarg,

do którego przystąpił tylko jeden uczestnik i zaoferował cenę wyższą od ceny wywoławczej.

10. Osobie, która wylicytowała największą kwotę – z dniem następnym po dacie przeprowadzenia przetargu – Spółdzielnia postawi do dyspozycji lokal mieszkalny, który był przedmiotem przetargu i z tym dniem będą naliczane opłaty, określone w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni, w wysokości, jak dla osób, będących właścicielami lokali a niebędących członkami Spółdzielni.
11. Z osobą wygrywającą przetarg, zostanie zawarta umowa notarialna przeniesienia odrębnej własności lokalu, po wpłaceniu na konto Spółdzielni w terminie do dwóch miesięcy od dnia postawienia lokalu do dyspozycji – pełnej kwoty wylicytowanej w drodze przetargu, pomniejszonej o wpłacone wadium.
Wpłata w/w kwoty będzie podstawą do przekazania lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem przetargu osobie wygrywającej przetarg.
12. Z czynności przetargowych komisja sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie komisji, radca prawny oraz obserwator.
13. W przypadku, gdy przetarg nie dojdzie do skutku z uwagi na brak oferentów, cena wywoławcza może być obniżona każdorazowo o 10% przy kolejnych przetargach.

§ 62 *skreślony*

§ 63 *skreślony*

§ 64 *skreślony*

§ 65

Spółdzielnia może umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego - między sobą oraz osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu. Zamiana taka uzależniona jest od zgody dysponentów lokali.

2. *Skreślony,*

3. *Skreślony,*

4. *Skreślony.*

§ 65a *skreślony*

§ 66 *skreślony*

§ 67 *skreślony*

§ 68

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68a *skreślony*

§ 68b *skreślony*

§ 68c *skreślony*

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności tego lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1, pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 i innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego 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 art.4 ust. 1 i 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70a

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed

przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku.

2. Żądanie, o którym mowa w ust.1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust.1.
3. Koszty wynikające z określenia zwaloryzowanej ceny nabycia budynku i wyliczenia wkładu budowlanego, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 70b *skreślony*

§ 71 *skreślony*

§ 72 *skreślony*

Rozdział II. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 73 *skreślony*

§ 74 *przeniesiony do § 51 ust.2*

§ 75

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

- 3a. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów gospodarki cieplnej, które są rozliczane zgodnie z okresem rozliczeniowym, określonym w regulaminie rozliczeń kosztów energii cieplnej, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które są kalkulowane i rozliczane na poszczególne lokale, z podziałem na:
- a) koszty niezależne od Spółdzielni:
- koszty dostawy energii cieplnej na ogrzanie lokali i podgrzanie wody,
 - koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - koszty dostawy gazu,
 - koszty wywozu nieczystości stałych oraz gospodarki odpadami,
 - koszty legalizacji wodomierzy,
 - koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i oświetlenia zewnętrznego nieruchomości,
- b) koszty zależne od Spółdzielni:
- eksploatacja podstawowa nieruchomości (z wyłączeniem kosztów utrzymania placów zabaw przypisanych do nieruchomości, rozliczanych wg zasad odnoszących się do mienia ogólnego),
 - odpis na fundusz remontowy,
 - utrzymanie dźwigów, konserwację domofonów.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

5. Koszty wskazane wyżej odnoszą się do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów przychodami, związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego nieruchomości umożliwiające jej odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością, oraz działalnością społeczną, oświatową i kulturalną zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Jednostką rozliczeniową mogą być:
- wielkość powierzchni lokalu,
 - zasada: jednakowo na każdy lokal,
 - wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów,
 - udział właściciela,
 - liczba osób zgłoszona do zamieszkiwania w lokalu.

6. *Skreślony.*

7. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 75a

Za opłaty, o których mowa w § 75 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 76

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 77 *skreślony*

§ 78

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek, zaciągniętego na budowę ich mieszkań.

§ 79

1. Opłaty o których mowa w § 75 powinny być uiszczane za dany miesiąc z góry, nie później niż do 25 dnia miesiąca. Terminem spełnienia świadczenia jest data wpływu na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 75 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 75 ust.4b Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 75 ust.4a Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 80 *skreślony*

§ 81 *skreślony*

Rozdział III. NAJEM LOKALI

§ 82

Spółdzielnia może zawierać umowy najmu na mieszkania znajdujące się w zasobach Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminie wynajmu lokali.

§ 83

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali użytkowych z członkami Spółdzielni (osobami fizycznymi lub prywatnymi) oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni.
2. Najem lokali użytkowych odbywa się wg regulaminu przyjętego przez Radę Nadzorczą.

§ 84

Sposób korzystania z lokali, wysokość opłat oraz prawa i obowiązki najemców szczegółowo określa umowa najmu.

§ 84a *skreślony*

Rozdział IV. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 85

1. *Skreślony.*
2. Wkład mieszkaniowy lub budowlany jest ustalany wg wartości rynkowej lokalu,

określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 86 *skreślony*

§ 87

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, a którym mowa w art.10 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §94 niniejszego Statutu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 88 *skreślony*

§ 89 *skreślony*

§ 90 *skreślony*

§ 91 *skreślony*

§ 92 *skreślony*

§ 93 *skreślony*

§ 94

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na dany lokal mieszkalny,
 - zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów oraz obciążeń z tytułu spłaty kredytu i odsetek wg normatywu,
 - niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - niewniesiony wkład mieszkaniowy z tytułu modernizacji budynku (docieplenie - finansowane z wkładów mieszkaniowych),
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - koszty windykacyjne i sądowe,
 - dodatkowe koszty związane z eksmisją,
 - dodatkowe koszty związane z przygotowaniem zwolnionego lokalu mieszkalnego do postępowania przetargowego, m.inn. uporządkowanie lokalu mieszkalnego, wywóz pozostawionych rzeczy ruchomych, wymiana zamków, itp.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - zaległości w opłatach eksploatacyjnych i mediów oraz obciążeń z tytułu spłaty kredytu i odsetek wg normatywu,
 - niewniesiony wkład budowlany,
 - niewniesiony wkład budowlany z tytułu modernizacji budynku (docieplenie - finansowane z wkładów budowlanych),
 - koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
 - koszty windykacyjne i sądowe.
3. Wartość rynkowa lokalu określana jest na dzień opróżnienia lokalu w oparciu o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. *Skreślony.*
5. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Nabyte w ten sposób prawo do lokalu, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17¹¹ ust.2 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

6. *Skreślony.*

§ 95 *skreślony*

Rozdział V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 96

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
3. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 97 *skreślony*

§ 98 *skreślony*

§ 99

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust.1, zawierane są na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała 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 art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 100 *skreślony*

§ 101 *skreślony*

§ 102

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie i na warunkach określonych w § 96 ust.2 Statutu.

§ 103 *skreślony*

§ 104 *skreślony*

Rozdział VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW

§ 105

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot wartości rynkowej lokalu uzyskanej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 94 ust.1 niniejszego Statutu,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot wartości rynkowej lokalu uzyskanej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 94 ust.2 niniejszego Statutu.
2. Warunkiem dokonania rozliczenia lokalu jest opróżnienie lokalu i przejęcie go przez Spółdzielnię na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 106 *skreślony*

§ 107

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana z tytułu uzyskanej w wyniku przetargu wartości rynkowej lokalu po dokonaniu potrąceń wobec Spółdzielni zgodnie z § 94 niniejszego Statutu – nie później niż w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z nowym właścicielem.

§ 108 *skreślony*