

TEKST JEDNOLITY
STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Komunalnik”

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Komunalnik”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Chorzów 41-506, ul. Karpacka 38
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) racjonalne i efektywne zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 9) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na mocy art. 7 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007r.
 - 10) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
 - 11) wynajmowanie członkom oraz innym osobom nie będącym członkami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w/g zasad określonych w niniejszym Statucie,
 - 12) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych a także oświatowo – kulturalnych członków i ich rodzin.
4. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288 ze zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001r., nr 4, poz. 27, z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE
ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, z tym że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 4

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce i datę urodzenia oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 15 Statutu oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, podejmując uchwałę w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
4. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę w formie pisemnej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 4¹

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi zawierający ich nazwę i siedzibę.
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość zadeklarowanych i wniesionych przez członków udziałów, wysokość wniesionych przez nich wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 5

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) jest małżonkiem członka Spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego, na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 3) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem,
 - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) zawarła umowę o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. W poczet członków może być przyjęta osoba wykluczona lub wykreślona poprzednio z członkostwa z powodu nie uiszczenia opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna wykluczenia lub wykreślenia ustała a bieżące opłaty są wnoszone regularnie i ubiega się o zawarcie umowy na ten sam lokal lub zamianę na inny lokal o niższych opłatach.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

4. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
5. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, który ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze Spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie, dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do używania posiadanego lokalu i rozporządzania nim w granicach określonych ustawą i Statutem,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 4) prawo do osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu lub w jego częściach zgodnie z zapisami Statutu, za wyjątkiem małoletnich i ubezwłasnowolnionych częściowo lub całkowicie,
 - 5) prawo do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust.3. Metody, formy wykonania kopii i ich udostępniania oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
 - 6) prawo do bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego Statutu,
 - 7) prawo przeglądania planów inwestycji i remontów,
 - 8) (wykreśla się)
 - 8¹) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 9) prawo udziału w nadwyżce bilansowej i prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 10) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 11) prawo do roszczenia o przeniesienie na odrębną własność lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i niniejszego Statutu,
 - 12) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w Statucie,
 - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 14) prawo do żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 15) prawo do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 16) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
 - 17) prawo do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w niniejszym Statucie oraz wydanych na jego podstawie regulaminach,
 - 18) prawo do roszczenia o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 19) prawo do zamiany lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie,
 - 20) prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego bez zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
 - 21) prawo do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni,
 - 22) prawo do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni, bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszone są opłaty w dotychczasowej wysokości,
 - 23) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad ustalonych w Statucie i regulaminach Spółdzielni,
 - 24) prawo do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą strategią remontową.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi oraz faktur, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamić pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- 3) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i należne wkłady,
- 4) w pełni pokrywać wydatki związane z opłatą za używanie lokalu, w tym funduszu remontowego, oraz opłatami niezależnymi od Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej poprzez terminowe uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu,
- 6) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należytym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
- 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu, jeśli okoliczności te mają wpływ na zmianę wysokości opłat oraz udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 10) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni,
- 11) informować o awariach w lokalu, zwłaszcza, gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie,
- 12) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią,
- 13) na żądanie Zarządu lub administracji zezwolić na wstęp 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,
- 14) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 15) pokryć koszty sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi. Wysokość kosztów odpisów i kopii określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
- 16) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 17) ponieść koszty z tytułu złożonego wniosku o przekształcenie wieczystego użytkowania na własność zgodnie z treścią art. 35 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 18) ponieść koszty zasiedzenia z tytułu złożonego wniosku o przeniesienie prawa odrębnej własności zgodnie z treścią art. 35 ust. 4 oraz 4¹ i 4² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 19) spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą strategią remontową,
- 20) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu zgodnie ze stosownym regulaminem oraz przestrzegać umów budowlanych,
- 21) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonywania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 22) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu,
- 23) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,
- 24) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie innym osobom,
- 25) podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.

§ 8

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. 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.
2. 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.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna lokal udostępnić Spółdzielni w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. 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.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wypowiedzenia członkostwa,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) skreślenia członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
 - 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust 1¹ i 1² usm.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 10

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
3. W razie zamiany przez członka lokalu na lokal w innej spółdzielni lub na lokal nie będący w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych, lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swoim działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) (uchylony)
 - 4¹) niewłaściwie korzysta z lokalu, a w szczególności dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie, dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali,
 - 4) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej 6 miesięcznych okresów płatności,
 - 7) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 8) samowolnie zmienia sposób wykorzystania lokalu użytkowego na uciążliwy dla mieszkańców,
 - 9) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania całość lub część lokalu bez zgody Spółdzielni, w sytuacji, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
 - 10) nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji lub remontu.

§ 12

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
 - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału albo nie posiada wkładu,
 - 2) członek zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ich ekspektatywę i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 3) członek długotrwale zalega z zapłatą należności za korzystanie z lokalu,
 - 4) członek utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) członek utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 6) członek utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego.

§ 13

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust 1¹ i 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przesyłki lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania na piśmie uchwały z uzasadnieniem, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
- 2¹. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być rozpatrzone.
- 2². W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza ma prawo uchylić swoją decyzję na korzyść wnoszącego odwołanie, jeżeli w terminie przewidzianym do wniesienia odwołania ustanie przyczyna wykluczenia lub wykreślenia.

§ 14

1. Zmarłego członka 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.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15

1. Wysokość wpisowego wynosi:
 - 1) dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny 100,00 zł.
 - 2) dla osób ubiegających się o lokal użytkowy lub garaż 100,00 zł.
2. Udział członkowski wynosi 200,00 zł i jest wnoszony odrębnie dla każdego prawa w sposób następujący:
 - 1) przez osoby ubiegające się o lokal mieszkalny - 1 udział
 - 2) przez osoby fizyczne ubiegające się o lokal użytkowy - 5 udziałów
 - 3) przez osoby fizyczne ubiegające się o garaż - 5 udziałów
 - 4) przez osoby prawne ubiegające się o lokal użytkowy - 10 udziałów
 - 5) przez osoby prawne ubiegające się o garaż - 10 udziałów
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej przez członka w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, którymi są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, Zarząd rozpatruje w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest zawiła w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia, informując pisemnie o sposobie załatwienia sprawy. Sprawami ze stosunku członkostwa w szczególności są sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków organizacyjnych członka oraz tych praw i obowiązków majątkowych członka, które powstają na skutek przystąpienia do Spółdzielni.
- 1¹ Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd uzasadnia swoją decyzję oraz informuje członka na piśmie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia, a Zarząd doręcza odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 7 dni przed terminem. Jeżeli zainteresowany został prawidłowo powiadomiony o terminie i mimo to nie przybył – Walne Zgromadzenie lub każda jego część może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. 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.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych, w oparciu o zasady rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 wymienionej ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 3¹ 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.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.
7. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 17¹

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkalnych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4¹ usm. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianej ustawy oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust 3.
3. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię remontową obejmującą wszystkie oznaczone nieruchomości. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa regulamin jej finansowania uchwalony przez Radą Nadzorczą.

§ 17²

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości, w przypadku niebilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innej nieruchomości.
2. Zasady udzielania pomocy finansowej i jej zwrotu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadające lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją częściowo z wpływów z funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrotu pomocy finansowej pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadające lokal w oznaczonej nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z 18.12.1998r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym przeznaczonym na przedsięwzięcia termomodernizacyjne uchwała Rada Nadzorcza.

§ 18

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.
 - 7) fundusz gruntów.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 19

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększanie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

§ 20

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

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

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

DZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia – po wybudowaniu lokalu - umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalenia kosztów budowy lokalu,

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, przy czym Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, gdy członek lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust 2 pkt 1 i 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali byłoby poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią.
 7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 22

1. Członek ubiegający 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd, kierując się wartością rynkową lokalu, § 21 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Szczegółowe zasady wnoszenia wkładu mieszkaniowego określa regulamin.
4. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę, członek obowiązany jest wnieść, przed objęciem lokalu mieszkalnego.

§ 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
4. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
5. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności przez małżonka, o których mowa w ust. 3, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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 odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich, albo byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

- 8¹. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
9. (wykreśla się)
10. (wykreśla się)

§ 24

1. Spółdzielnia może wolne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu zbywać, wynajmować, wdzierżwiać lub oddawać w użytkowanie.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, zbycie tego prawa przez Spółdzielnię na rzecz innych osób odbywa się w drodze przetargu.
3. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane, lub oddawane do używania na podstawie innego tytułu prawnego w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W drodze bezprzetargowej lokale określone w ust. 3 można oddawać do używania osobom, które posiadały tytuł do tego lokalu i mają do niego roszczenie.
5. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
6. Dla lokali określonych w ust. 3, do których Spółdzielnia zamierza podpisać umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności, cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu do wysokości 50% jej wartości. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży w drodze rokowań.
7. O zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w chwili ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym dziale. W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1¹, wobec jednego albo obojga małżonków.
- 1¹. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniebduje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w Statucie za minimum 6 miesięcy.
- 1². Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa Spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
- 1³. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w budynkach Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni, a nadto przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. W wypadku 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 3¹. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
- 3². Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 26

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. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 27

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 28

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali o statusie własnościowego prawa, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 29

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
 - 1) (uchylony)
 - 2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) Inne postanowienie określone w Statucie.

§ 30

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg.

§ 31

(uchylony)

§ 32

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w trybie § 26 Statutu.

§ 33

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 jego opróżnienie, w trybie § 26 Statutu.

§ 34

- 1) Wkład, względnie zaliczkę, członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 30 Statutu.
- 2) Z wartości wkładu ustalonego zgodnie z § 33 Statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

§ 35

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

DZIAŁ 3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 36

Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:

- 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności,
- 8) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.

§ 37

1. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów budowlanych związanych z tymi lokalami ustala się trzyetapowo:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu planowanych i poniesionych kosztów pośrednich,
 - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go osobie uprawnionej – na podstawie kosztów już poniesionych,
 - 3) ostatecznie – po zakończeniu na podstawie pomiarów powierzchni użytkowej lokali z natury i ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji zadania inwestycyjnego – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 1¹. Ustalenie i rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego i ustalenie kosztów przypadających na poszczególne lokale stanowi podstawę do ustalenia wysokości wkładów budowlanych, jakie obowiązani są uiścić członkowie Spółdzielni, na rzecz których ma być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu.
- 1². Koszty zadania inwestycyjnego obejmują wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie, jakie spółdzielnia poniosła na realizację tego zadania.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W przypadku, gdy ostatecznie określony koszt budowy przekroczy 10% ustalonej wstępnie kwoty wymaganej, jest pisemne powiadomienie członka Spółdzielni o poniesieniu wyższych kosztów budowy wraz z uzasadnieniem.
4. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa określona w § 36 Statutu.

§ 38

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 36 Statutu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne po zawarciu umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców i przyjęcia nabywcy w poczet członków.

§ 39

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 36 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 36 Statutu, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

§ 40

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również 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 członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
6. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a nadto uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
7. Na żądanie spółdzielni właściciel lokalu jest zobowiązany zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji i remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
8. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 41

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 42

Ustalenia wymienione powyżej mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

DZIAŁ 4. NAJEM LOKALI

§ 43

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu.

§ 44

W przypadku wielości ofert najemca jest wybierany w drodze przetargu, przy czym w razie równych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 45

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 46

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd.

§ 47

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw.

§ 48

Postanowienia zawarte w § 43-47 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 49

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:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) 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 założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ 5. ZAMIANY

§ 50

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
- 1¹ Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.
5. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna
 - b) zamiana spółdzielcza.
6. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
7. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu.
8. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
9. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właścicieli lokalu wynajętego.

DZIAŁ 6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 51

Otrzymany przez członka Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z umową.

§ 51¹

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 52

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
3. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
4. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, koszty pakietu podstawowego TV, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
- 4¹ Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 *usm.*
5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
6. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4 lub 5.
7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 *usm.*
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. (wykreśla się)
10. Odniesienie kosztów na osobę (powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika

kosztów, standard wyposażenie mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także zobowiązań wynikających z § 7 Statutu, określa i realizuje Zarząd. Taki sposób rozliczeń dotyczy także wszystkich kosztów uzasadnionych powstałych w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym.

11. (wykreśla się)

§ 54

1. Członkowie w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości i na warunkach wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Umowy kredytowe i wszelkie inne umowy i uwarunkowania prawne na podstawie, których jest realizowane zadanie inwestycyjne obowiązkowo muszą być przedstawione zainteresowanym członkom spółdzielni.

§ 55

1. Opłaty, o których mowa w § 7 pkt. 4, § 53 i 54 Statutu, członek uiszcza co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w § 7 ust. 4, § 53 i 54 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę o całkowitym lub częściowym umorzeniu odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat należnych Spółdzielni, jeśli nie stanowią inaczej przepisy Kodeksu cywilnego o potrąceniach wzajemnych zobowiązań.
6. Wszelkie potrącenia lub niedopłaty w zakresie naliczeń opłat stałych lub zaliczkowych traktowane są jako zaległości w opłatach.

§ 56

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu: to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli członek obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.

§ 56¹

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 53, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni, takie jak opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych nie podlegają procedurze zawartej w art. 4 ust. 8 usm.

DZIAŁ 7. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

§ 57

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu.

2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. Spadkobiercom przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§ 58

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów i wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu),
- 2) z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 59

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów – w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3) z tytułu wartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

DZIAŁ 8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na mocy art. 7 ust. 2 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 60

Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do 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 usm, 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 budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm.

ROZDZIAŁ 2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 61

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 art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, 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 art. 4 ust. 1 usm,
 - 4) spłaty kosztów „wykupu wieczystego użytkowania”,
 - 5) spłaty z tytułu prac remontowych, w tym termomodernizacyjnych, wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego,
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnieść po zrealizowaniu dyspozycji art. 35 i 41 usm., oraz uprawnieniu się uchwały podjętej przez zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 usm., to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych 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.

ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI I OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, 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 art. 4 ust. 1 i 1¹ usm,
 - 3) spłaty kosztów ‘wykupu wieczystego użytkowania’,
 - 4) spłaty z tytułu prac remontowych, w tym termomodernizacyjnych, wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływów funduszu remontowego.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 62 ust. 1 Statutu.
5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ust. 2.
6. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie i na zasadach przepisów ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, właściciele lokali mieszkalnych są zobowiązani do pokrycia różnicy pomiędzy wniesionymi opłatami z tytułu funduszu remontowego a faktycznie poniesionymi kosztami remontów.

ROZDZIAŁ 4. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALI

§ 63

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, które przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową było mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
1. spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 2. wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
- Żądanie to przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy.
2. Jeżeli Spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1 nieodpłatnie, najemca

powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych 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.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z 12.10.1994 o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119 poz. 567 z p.zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 2.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 64

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
 - 4) (wykreśla się)
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
4. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

DZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 65

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 - ¹ Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500
 - ² Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębne części Walnego Zgromadzenia.
2. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowo-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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji oraz występowania z nich,
 - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu (większością 2/3 głosów),
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) uchwalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
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 członka może być zaskarżona do sądu.

§ 66

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu

§ 67

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania.

§ 68

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 68¹ Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 68¹

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. 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.
3. 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 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie przekazuje się poprzez pozostawienie w skrzynce pocztowej, a w przypadku gdy to jest niemożliwe, poprzez wysłanie zawiadomienia listem zwykłym na ostatni znany adres.

§ 68²

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni.

§ 68³

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 68⁴

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest Komisja Mandatowo – Skrutacyjna.
2. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 68⁵

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium.

§ 68⁶

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 68⁷

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 68⁸

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 68⁹

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.

§ 68¹⁰

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadzane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą zawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne 2 kadencje. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez kolejne dwie kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni swojej części Walnego Zgromadzenia.
6. Prezydium sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
8. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 7.
10. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 68¹¹

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części walnego Zgromadzenia oddanym członkom do wiadomości w trybie § 68¹ był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

DZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 69

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności oświatowo - kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,

- 9) uchwalanie regulaminu realizacji, finansowania i rozliczania inwestycji,
- 10) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 11) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
- 12) uchwalanie zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 13) uchwalanie regulaminu tworzenia i podziału funduszu remontowego zasobów Spółdzielni,
- 14) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania oraz uchwał w sprawie rozwiązania stosunku członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie spośród członków Spółdzielni,
- 18) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
- 19) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 20) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 21) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 22) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, po jednym z każdego miasta w którym Spółdzielnia ma zasoby mieszkaniowe.
 - 1¹. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Każdej z części służy prawo wyboru po jednym członku Rady Nadzorczej.
 - 1². Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
 - 1³. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni nie przekroczyła 500 i tym samym Walne Zgromadzenie nie jest podzielone na części, wybiera się 5 członków Rady Nadzorczej - po jednym z każdego miasta, w którym Spółdzielnia ma zasoby mieszkaniowe. Podczas Walnego Zgromadzenia stosuje się następujące zasady wyboru członków Rady Nadzorczej:
 - a) głosuje się na kandydatów zgrupowanych w 5 listach wyborczych, a każda z list odpowiada jednemu miastu, w którym Spółdzielnia ma zasoby mieszkaniowe,
 - b) kandydatów na każdej z 5 list wyborczych zgłaszają wyłącznie członkowie Spółdzielni z miasta, którego lista dotyczy. Kandydatów należy zgłaszać w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
 - c) listy wyborcze umieszcza się na jednej karcie wyborczej, a uczestnicy Walnego Zgromadzenia wybierają po jednym kandydacie z każdej z 5 list wyborczych,
 - d) członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten kandydat, który na danej liście wyborczej uzyskał najwięcej głosów.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą członek został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą występować, przedstawiać wniosków ani brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. W wypadku zwolnienia mandatu do Rady Nadzorczej wchodzi zastępca członka Rady, który w wyborach uzyskał kolejno największą ilość głosów z zastrzeżeniem, że jego kadencja trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.
- 5'. W wypadku braku zastępcy członka Rady Nadzorczej, który miałby objąć zwolniony mandat danej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje tę część Walnego Zgromadzenia celem przeprowadzenia wyborów uzupełniających, na których mają być wybrani członek Rady Nadzorczej i jego zastępca.
6. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek rażąco naruszający postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni lub skazany za przestępstwa określone w Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

§ 71

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego,
 - 3) Sekretarz.
2. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonać wyboru prezydium komisji.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu Spółdzielni otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w wysokości 70% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Przedmiotowe wynagrodzenie płatne jest na koniec danego miesiąca kalendarzowego.
7. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5 członkom organu nie przysługuje.

DZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 72

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
 - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 15) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 73

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 74

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków Zarządu pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 75

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

DZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 76

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

§ 77

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 78

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

§ 79

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
3. Ponadto Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w przypadku:
 - 1) naruszenia obowiązków określonych w § 55 ust. 1, 5 i 6 Statutu,
 - 2) zaistnienia przyczyn pozwalających na wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni,
 - 3) posiadanie zaległości w świadczeniach na rzecz Spółdzielni z innych tytułów, np. umów cywilnoprawnych.
4. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
5. Członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu lub pracownikiem Spółdzielni nie może być osoba świadcząca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

DZIAŁ 5. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH

(wykreśla się)

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 82

Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.

§ 83

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 83¹

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

§ 83²

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym
2. Kadencja organów wybranych przed niniejszą zmianą Statutu trwa aż do końca jej upływu. W okresie trwania tej kadencji obowiązują zasady i przepisy dotychczasowe.

§ 84

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują:

- przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. „Prawo spółdzielcze”(Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) zwanej w treści Statutu ustawą,
- przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zwanej w treści Statutu „usm.”
- przepisy innych ustaw.

§ 85

Zmiany do Statutu wpisano do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 04.08.2016r./sygn. KA.VIII NS -REJ .KRS/020808/16/049 KRS 0000083614

1. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze statutem.