



STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIĘTOCHŁOWICACH

Tekst jednolity

Czerwiec 2018

SPIS TREŚCI

<u>DZIAŁ I.</u>	POSTANOWIENIA WSTĘPNE	2
<u>DZIAŁ II.</u>	CZŁONKOWIE	4
	Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków	4
	Rozdział 2. Wpisowe i udziały	
<u>DZIAŁ III.</u>	ORGANY SPÓLDZIELNI	10
	Rozdział 1. Walne Zgromadzenie	10
	Rozdział 2. Rada Nadzorcza	16
	Rozdział 3. Zarząd	17
	Rozdział 4. Rady Osiedlowe	19
<u>DZIAŁ IV.</u>	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE	19
<u>DZIAŁ V.</u>	GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	20
	Rozdział 1. Zasady ogólne	20
	Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe	21
	Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	22
	Rozdział 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	26
<u>DZIAŁ VI.</u>	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	27
<u>DZIAŁ VII.</u>	SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	27
<u>DZIAŁ VIII.</u>	SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	31
<u>DZIAŁ IX.</u>	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	33
<u>DZIAŁ X.</u>	NAJEM LOKALI	35
<u>DZIAŁ XI.</u>	ZAMIANA LOKALI	36
<u>DZIAŁ XII.</u>	ZASADY WNOŠZENIA, USTALANIA, WALORYZACJI WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	36
<u>DZIAŁ XIII.</u>	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	38
	Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	38
	Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	39
<u>DZIAŁ XV.</u>	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	40

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świętochłowicach, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Świętochłowice, ulica Wodna 8, kod pocztowy 41-600.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Świętochłowice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali niemieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 8) prowadzenie działalności oświatowo - kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
 - 9) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 10) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych,

- 11) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali niemieszkalnych,
 - 12) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi i niestanowiącymi mienia Spółdzielni zmierzające do utrzymania ich w stanie nie pogorszym,
 - 13) zarządzanie nieruchomościami na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 14) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi stanowiącymi i niestanowiącymi mienia Spółdzielni zmierzające do utrzymania ich w stanie nie pogorszym,
 - 15) prowadzenie działalności produkcyjnej, handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 16) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 17) prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego, lokowanie w obligacje i inne papiery wartościowe,
 - 18) wynajem na własny rachunek budynków, lokali, gruntów i innych nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
 4. Spółdzielnia wchodzi w związki gospodarcze w celu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków oraz współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, a także z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności, może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe.
 5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
 6. Dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów przeznaczają się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe.

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni,
 - 6) po wykreśleniu z rejestru członków lub wykluczeniu ze Spółdzielni uregulowała w całości zadłużenie w opłatach za używanie lokalu nieprzerwanie w nim zamieszkując, a prawo do tego lokalu nie zostało ustanowione na rzecz osób trzecich.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, „ekspektatywa własności” lub będąca założycielem Spółdzielni.
Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,

- 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 4) przed upływem terminu jednego roku, jeżeli osoba uprawniona złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 6) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Powyższe momenty dotyczą również osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela (współwłaściciela) lokalu 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, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, NIP oraz KRS.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 2) do żądania w trybie i na warunkach określonych w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 3) do otrzymania za odpłatnością odpisów regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępniania oraz wysokość związanych z tym kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni,
- 4) do bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 5) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 6) zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
- 7) zaskarżania uchwał organów Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym,
- 8) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia spółdzielczego,
- 9) do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
- 10) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
- 11) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 12) do korzystania z innych praw określonych w ustawie lub Statucie,
- 13) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i spisane w obecności pracownika Spółdzielni pod rygorem nieważności.

§ 8

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i zawartych ze Spółdzielnią umowach, a zwłaszcza o zmianach wpływających na wysokość opłat zależną od liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu.
Dotyczy to także osób, z którymi członek zawarł umowę najmu lub oddał lokal bądź jego część w bezpłatne używanie,
- 3) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 4) przestrzegać postanowień Regulaminu porządku domowego,
- 5) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 8) na żądanie 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,
- 9) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 11) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokalu,
- 12) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 13) członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, niezrefundowane przez Skarb Państwa, a w szczególności:
 - a) koszty scalenia, podziału, rozgraniczenia i wyodrębnienia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków, w tym koszty prac geodezyjnych,
 - b) koszty związane z oznaczeniem poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki z wszystkimi częściami składowymi,
 - c) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - d) koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - e) obowiązujące podatki i opłaty kancelaryjne,

- f) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub Statucie.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 7) zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną w przypadku właścicieli prawa odrębnej własności w oparciu o ustawę o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego 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 orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w w/wym. artykule, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

5. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 4 i 5, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.5 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 10

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lub udział w odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11

Uchylony

§ 12

Uchylony

§ 13

Uchylony

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Rozdział 2. Wpisowe i udziały

§ 15

1. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017r nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
3. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedlowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość oddanych głosów. W przypadku uzyskania równej liczby głosów przez dwóch lub więcej kandydatów do organu Spółdzielni wchodzi ten kandydat, który legitymuje się najdłuższym okresem członkostwa w Spółdzielni.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

6. Członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń organów, w których uczestniczą i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się to wynagrodzenie członkom organu nie przysługuje.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 17

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części w przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i 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 i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie 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,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych.

§ 19

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części poprzez wywieszenie pisemnej informacji na tablicach ogłoszeń: w siedzibie Spółdzielni, w administracjach osiedlowych, na klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej

części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo szczególne musi być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać:
 - 1) dane członka Spółdzielni udzielającego pełnomocnictwa,
 - 2) dane osoby, której udzielane jest pełnomocnictwo tj. nazwisko i imię, adres zamieszkania, PESEL,
 - 3) wskazanie konkretnej części Walnego Zgromadzenia,
 - 4) wskazanie do jakich czynności pełnomocnik ma umocowanie,
 - 5) podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
11. Pełnomocnik niebędący członkiem Spółdzielni nie może być wybierany do organów Walnego Zgromadzenia.
12. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
13. Listę pełnomocników Zarząd Spółdzielni zamyka najpóźniej w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Pełnomocnicy są obowiązani złożyć pełnomocnictwo w siedzibie Spółdzielni najpóźniej do godz. 11⁰⁰ w dniu rozpoczęcia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Tak sporządzona lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia na każdej z jego części.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów obecnych członków 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 uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania.
5. W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałę opowiedziała się wymagana przepisami ustawowymi lub Statutem większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddawana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, członek Zarządu lub osoba wyznaczona przez jeden z wymienionych organów.
2. Członkowie Spółdzielni dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Walne Zgromadzenie odbywane w częściach może zmienić tylko kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Obecni członkowie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części wybierają ze swego grona:
 - a) komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 2-3 osób, której zadaniem jest:
 - sprawdzenie, czy listy obecności zgromadzonych członków są kompletne,
 - dokonywanie na żądanie przewodniczącego obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - b) komisję uchwał i wniosków w składzie 2-3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich zgromadzonym,
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.
6. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Sprawozdania z czynności i wnioski komisji referuje zgromadzonym przewodniczący komisji.
7. Każda komisja sporządza ze swojej działalności protokół. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
9. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz zaproszonym gościom przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.

11. Głosowanie nad przedstawionymi projektami odbywa się jawnie.
12. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej lub Rad Osiedlowych członkowie Spółdzielni zgłaszają na piśmie kandydatów do tych organów w trybie i terminach określonych w § 19 ust. 7 Statutu.
Informacja o potrzebie zgłaszania kandydatur podawana jest w zawiadomieniu, o którym mowa w § 19 ust. 5 Statutu.
Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych.
Członkowie Rady Osiedlowej wybierani są spośród członków zamieszkałych w budynkach stanowiących teren działania danej Rady, przy czym każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera Radę Osiedlową dla jej rejonu działania.
Zgłoszony kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
13. Sprawy nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z ustawą, Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.
15. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący oraz sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
16. Z obrad Walnego Zgromadzenia odbywanego w częściach Zarząd sporządza zbiorczy protokół, który podpisują wszyscy przewodniczący oraz sekretarze, a ponadto Prezes Zarządu.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 22

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbytego po trzech latach.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - odwołania przez Walne Zgromadzenie w trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni.
6. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej określone procentowo w relacji do minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w § 16 ust. 6 Statutu wynosi:
 - a) dla Przewodniczącego Rady - 100%
 - b) dla pozostałych członków Rady - 90%

§ 23

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub doraźne.
2. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w tym zakresie oraz dokonuje wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.

Rozdział 3. Zarząd

§ 24

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym: prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Nie można być równocześnie członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni i Zarządu.
W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 25

1. Rada Nadzorcza powołuje Dyrektora Spółdzielni i jego zastępców.
2. Dyrektor Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy i kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw zastrzeżonych do kolegialnego rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie lub gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 26

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
Oświadczenia składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział 4. Rady Osiedlowe

§ 27

Rada Osiedlowa jest organem o charakterze opiniodawczym i doradczym, który może być powołany przez Walne Zgromadzenie.

§ 28

Uchylony

§ 29

Uchylony

§ 30

Uchylony

§ 31

Uchylony

§ 32

Uchylony

§ 33

Tryb obradowania oraz podejmowania opinii i wniosków określa regulamin Rady Osiedlowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 34

1. W określonych w Statucie sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały organu Spółdzielni do innego organu Spółdzielni.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do rozpoznania w danej instancji.
3. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie jednego miesiąca od daty jej otrzymania.
4. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę i zakończyć postępowanie podjęciem uchwały w terminie 2 miesięcy. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia. Uchwałę wraz z uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 3 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarży jej do Sądu.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 jeżeli odwołujący się 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. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1-8.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 35

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 36

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 37

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont oraz zasady prowadzenia rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

§ 38

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 5) fundusz wkładów budowlanych,
 - 6) fundusz z aktualizacji wyceny,
 - 7) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia uprawniona jest do tworzenia innych funduszy zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39

Rokiem obrachunkowym jest okres 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

§ 40

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 41

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 42

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani 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 i regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. 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 i regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
3. Właściciele lokali niebędący 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-3, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy i świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, a także najemcy tak lokali mieszkalnych, jak i użytkowych zobowiązani są do świadczenia na rzecz funduszu remontowego.
7. Rada Nadzorcza może ustalać pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni.
Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielni na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego dotyczące danej nieruchomości.Szczegółowe zasady funkcjonowania funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczenia tego funduszu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 42 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi zawiera w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej określa w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 44

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w § 42 ust. 1-3 i 6 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 45

1. Opłaty, o których mowa w § 42 ust. 1-6 i 8 powinny być uiszczane do 25 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc i przeznaczane mogą być wyłącznie na cele określone w wymienionych postanowieniach.
2. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni przed wystąpieniem na drogę sądową mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Od decyzji Zarządu w tej sprawie przysługuje im odwołanie do Rady Nadzorczej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości. Odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego odstąpienia od naliczenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 46

1. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 47

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 4) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 5) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 6) naprawy instalacji elektrycznej od zabezpieczenia przedlicznikowego wraz z instalacją w mieszkaniu.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
 3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 48

Zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości naprawy i wymiany okien w lokalach zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 49

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

Rozdział 4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 50

Zasady rozliczania kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię określa Walne Zgromadzenie stosownie do postanowień

§ 42 ust. 8 Statutu. Zakres i formy tej działalności zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 51

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ VII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 52

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 53

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 lokatorskiego prawa do tego lokalu. Nadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkami zamieszkać,
- 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w pkt 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
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 określonych w § 53 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 55

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, określonym w § 59 Statutu, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postanowieniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 91.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 59 Statutu ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz publikację w prasie lokalnej.
2. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

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

§ 58

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 59

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 57, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

DZIAŁ VIII. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 60

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu

lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 62

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

§ 63

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, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 64

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 42, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Osobie, o której mowa w ust. 1, której lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 66

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

DZIAŁ IX. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 67

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie w/wym. osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 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) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
- 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 68

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 67, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa

odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 67 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy osoba, o której mowa w § 67 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 67 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 70

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 67 odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
Na żądanie danej osoby Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 67, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 71

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 72

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 73

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

§ 74

Uchylony

§ 75

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.

ROZDZIAŁ X. NAJEM LOKALI

§ 76

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Najemca jest wybierany w drodze przetargu, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych.
3. Szczegółowe zasady kwalifikacji lokali do przetargów, o których mowa w ust. 2 i tryb ich przeprowadzania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Zarząd może w szczególnie uzasadnionych przypadkach odstąpić od obowiązku przeprowadzania przetargu.
5. W przypadku wielości równorzędnych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§ 77

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.

§ 78

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, jak również urządzeń w nim znajdujących się.
2. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

§ 79

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

DZIAŁ XI. ZAMIANA LOKALI

§ 80

Spółdzielnia dopuszcza możliwość zamiany lokali mieszkalnych. Szczegółowe zasady dokonywania w/wym. zamian ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 81

Uchylony

§ 82

Uchylony

§ 83

Uchylony

DZIAŁ XII. ZASADY WNOSZENIA, USTALANIA, WALORYZACJI WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 84

Uchylony

§ 85

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 86

Uchylony

§ 87

Osoba uzyskująca w trybie, o którym mowa w § 56 ust. 1 Statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 88

Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między wartością rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, a nominalną kwotą umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 89

Zwaloryzowany wkład budowlany stanowi wartość rynkową lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 90

Uchylony

§ 91

1. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę

umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 42 ust. 1 i 8, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 92

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię na zasadach określonych w regulaminie przetargu, o którym mowa w § 56 ust. 2 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 oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 42 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

DZIAŁ XIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 93

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 § 53 pkt 1, 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 § 42 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 94

1. Na pisemne żądanie członka, któremu 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 § 42 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 95

Uchylony

DZIAŁ XIV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 96

Dotychczasowe przydziały lokali zachowują moc na prawach umowy.

§ 97

Uchylony

§ 98

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 99

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy
Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach - tekst jednolity - uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach w czerwcu 2018r. (Uchwała nr 8 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Świętochłowicach w 2018r.)

- wpis do rejestru w dniu 7.12.2018r. Sygnatura sprawy KA.VIII NS-REJ.KRS/037236/18/114)