

STATUT
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY”
w PYSKOWICACH

Spis treści:

ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne.....	3
ROZDZIAŁ II. Mieszkańcy spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, ich prawa i obowiązki	5
II.1 Członkostwo w Spółdzielni.....	5
II.2 Ustanie członkostwa	6
II.3 Wpisowe i udziały	8
II.4 Prawa i obowiązki członków oraz innych mieszkańców.....	9
II.5 Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	11
ROZDZIAŁ III. Tytuły prawne do lokali	12
III.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
III.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16
III.3 Odrębna własność lokalu.....	17
III.4 Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	19
III.5 Postępowanie przetargowe	25
III.6 Zamiana lokali.....	26
III.7 Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....	26
III.8 Używanie lokalu.....	28
ROZDZIAŁ IV. Organy Spółdzielni.....	32
IV.1 Walne Zgromadzenie.....	33
IV.2 Rada Nadzorcza.....	37
IV.3 Zarząd.....	42
ROZDZIAŁ V. Gospodarka Spółdzielni.....	44
V.1 Formuła postępowania przetargowego.....	44
V.2 Funkcjonowanie gospodarki Spółdzielni.....	45
ROZDZIAŁ VI. Przepisy końcowe i przejściowe	47

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Pyskowicach. Spółdzielnia działa na terenie miast Pyskowice, Gliwice i Toszek.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Ilekroć w niniejszym statucie używany jest zwrot „Spółdzielnia”, dotyczy on Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

§2.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:

1. Statutu,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze [Dz. U. 2017 r. poz. 1848 z późn. zm.], powoływanej dalej, jako „p.s.”,
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.], powoływanej dalej, jako „u.s.m.”,
4. innych ustaw, których przepisy mają związek z postanowieniami Statutu.

§3.

Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe oraz inne potrzeby swoich członków i ich rodzin, dostarczając im samodzielne lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu.

§4.

1. Głównym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte na podstawie ustaw przez jej członków.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) budowę, rozbudowę i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
 - 7) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego: lokali stanowiących własność Spółdzielni, nieruchomości gruntowych, powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych, zarówno członkom, jak i osobom trzecim,

- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 9) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 10) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 11) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 12) prowadzenie działalności finansowej,
 - 13) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 Statutu.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podejmowania działalności, o której mowa w ustępach powyższych jest Walne Zgromadzenie Członków.

§5.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością, która nie stanowi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§6.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w §4 ust. 2.

ROZDZIAŁ II
MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, ICH
PRAWA I OBOWIĄZKI

II.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§7.

1. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej (choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała tę zdolność ograniczoną), lub osobie prawnej.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) ekspektatywa własności.
4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności.
5. Członkiem Spółdzielni może być również osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu położonego w nieruchomości spółdzielczej. Właścicielowi takiego lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni właściciela lokalu wyodrębnionego jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.
7. W formie pisemnej deklaruje się również wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą nabycia przez daną osobę prawa lub roszczenia, o których mowa w § 7.
2. Spółdzielnia rozpoczyna naliczanie opłat związanych z lokalem w stosunku do nowego członka wraz z początkiem miesiąca następującego po dacie podjęcia stosownej uchwały przez uprawniony do tego organ Spółdzielni.

§9.

1. Członkiem Spółdzielni na podstawie jednego tytułu prawnego może być tylko jedna osoba, chyba że tytuł prawny przysługuje wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych z jednego tytułu, o członkostwie decyduje sąd w przeprowadzonym postępowaniu nieprocesowym.
3. Spółdzielnia wyznaczy uprawnionym, o których mowa w ustępie powyżej, trzymiesięczny termin do skierowania stosownego wniosku do sądu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Spółdzielnia dokonuje wyboru członka spośród uprawnionych.
4. Do czasu rozstrzygnięcia sprawy członkostwa przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, a także wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§11.

II.2. USTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w Art.22;
 - 7) dla właścicieli lokali wyodrębnionych w przypadku zmiany podstawy zarządzania nieruchomością wspólną na ustawę o własności lokali określonych;
 - 8) śmierci;

- 9) utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, w stosunku do przystępujących do niej właścicieli lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w Art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat eksploatacyjnych, o których mowa w Art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§12.

1. Członek właściciel lokalu wyodrębnionego może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, 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 zgłoszenia wystąpienia, a w przypadku członka oczekującego, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią, wynosi 7 dni i rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia właściciela ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§13.

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

§14.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i nie członkom, jeżeli ich sprawa dotyczy na adres ostatnio przez nich podany. Członek i nie członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka lub nie członka, zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

II.3. WPISOWE I UDZIAŁY

§15.

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w Art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. 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.

§16.

1. W razie ustania członkostwa, członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartość własnościowego prawa do lokalu).
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.
3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

II.4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ORAZ INNYCH MIESZKAŃCÓW

§17.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 2) do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków do organów statutowych w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) do brania udziału w wyborach oraz kandydowania na stanowiska w organach statutowych Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 4) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 5) do wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w przedmiocie uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, a także w przedmiocie zmian wysokości opłat,
 - 6) do osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
 - 7) do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących zajmowanego przez siebie lokalu.
2. Postanowienia Statutu nie ograniczają praw przysługujących członkowi Spółdzielni na mocy ustaw.

§18.

1. Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznawania się z dokumentacją Spółdzielni oraz pozyskiwania odpisów przewidzianych w Statucie i ustawach dokumentów.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do otrzymania:
 - 1) odpisu Statutu i regulaminów,
 - 2) kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów ich obrad,
 - 3) kopii protokołów lustracji,
 - 4) kopii rocznych sprawozdań finansowych,koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ppkt. 2-4 pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Członek Spółdzielni ma prawo do przeglądania w siedzibie Spółdzielni:
 - 1) oryginałów dokumentów, o których mowa w ust. 2,
 - 2) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz faktur. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do przedmiotowych umów jeżeli naruszałby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
 - 3) zapisów w rejestrze członków Spółdzielni.
4. Uprawnienia przewidziane w pkt 1.,2.,3. nie mogą naruszać ustawy o ochronie danych osobowych.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przed organami Spółdzielni w tym również na Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z pomocy których korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§19.

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
- 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
 - 2) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 - 3) zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na przysługujące mu prawa i wynikające z nich członkostwo, a w szczególności zawiadomić o zmianie adresu właściwego dla kierowania korespondencji dotyczącej jego członkostwa i praw lokalowych,
 - 4) wywiązywać się terminowo ze wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni, w tym uiszczać terminowo opłaty za używanie przysługującego mu lokalu,
 - 5) na bieżąco zawiadamiać Spółdzielnię i składać oświadczenia o zmianie ilości zamieszkałych osób w zajmowanym lokalu mieszkalnym, nie później niż w ciągu 14 dni od daty zaistniałej zmiany,
 - 6) informować Spółdzielnię o wskazaniach przyrządów pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych i umożliwić ich kontrolę.
2. Członek Spółdzielni, a także inna osoba uprawniona do lokalu w budynku spółdzielczym obowiązana jest nadto:
- 1) udostępnić lokal (w tym pomieszczenie przynależne) wezwanym służbom, a także upoważnionym specjalistom w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio jej powstaniu,
 - 2) we wcześniej ogłoszonym bądź ustalonym terminie, udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu dokonania odczytów z urządzeń pomiarowych stosowanych do naliczania wysokości opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem, jak również w celu ich naprawy, wymiany, a także legalizacji (zapłombowania),
 - 3) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo niebędącą członkiem Spółdzielni osobę uprawnioną do lokalu.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ich wykonania.

4. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni oraz innymi osobami uprawnionymi do lokalu 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 osób stale zamieszkujących ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznie korzystania z lokalu.

II.5. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§20.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Od uchwał Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje,
 - 3) Odwołanie od uchwał organów Spółdzielni wnosi się w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia,
 - 4) Uchwały powinny zawierać: oznaczenie organu podejmującego uchwałę, datę podjęcia uchwały, oznaczenie strony lub stron których uchwała dotyczy, powołanie podstawy prawnej, rozstrzygnięcie, uzasadnienie, chyba że rozstrzygnięcie uwzględnia wnioski strony, pouczenie, czy i w jakim trybie służy członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym, podpisy osób upoważnionych.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie, pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i poinformować o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis podjętej przez siebie uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podpisania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

5. Od uchwał Rady Nadzorczej podejmowanych przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, które uniemożliwiły złożenie odwołania w terminie.
8. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawartych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają prawa członków do dochodzenia przysługujących im praw na drodze sądowej. W wypadku równoczesnego zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
10. O uchwałach Zarządu lub Rady, które dotyczą ogółu albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie informacji dotyczącej treści podjętych uchwał oraz sposobie zapoznania się z ich treścią. Informacje te wywiesza się w biurze Spółdzielni na tablicach ogłoszeniowych oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni. Termin trzydziestu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia. Informację o dacie wywieszenia zamieszcza się w treści komunikatu.
11. Na decyzje Administracji Osiedla w zakresie spraw techniczno-organizacyjnych i eksploatacyjnych części wspólnej nieruchomości przysługuje członkowi Spółdzielni zażalenie do Zarządu.
12. Do rozstrzygnięć stosuje się przepisy dotyczące terminów załatwiania spraw.
Nie muszą one zawierać elementów określonych w ust.1. ppkt.4.

ROZDZIAŁ III

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§21.

1. Lokale znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni zamieszkiwane są na podstawie następujących tytułów prawnych:
 - 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) prawa odrębnej własności lokalu,

- 4) najmu lokalu mieszkalnego.
2. Celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków Spółdzielnia ustanawia na ich rzecz prawa, o których mowa w ust. 1 pkt 2) oraz 3).
3. Lokale znajdujące się w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, użytkowane są na podstawie następujących tytułów prawnych:
 - 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) prawa odrębnej własności lokalu,
 - 3) najmu lokalu użytkowego.
4. Spółdzielnia nie może ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, o ile normy powszechnie obowiązującego prawa nie stanowią inaczej.

III.1 SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§22.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawiane jest w drodze umowy zawieranej, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a Spółdzielnią. Do powstania prawa dochodzi z chwilą zawarcia umowy.
2. Na mocy ww. umowy, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawia prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się do wniesienia stosownego wkładu mieszkaniowego oraz do uiszczania określonych ustawami i Statutem opłat.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanawia się wyłącznie na rzecz jednej osoby fizycznej bądź wspólnie dla małżonków.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niezbywalnym, niepodlegającym dziedziczeniu oraz niepodlegającym egzekucji.
5. Celem zapewnienia ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, uprawniony członek może stosować odpowiednio normy prawa cywilnego dotyczące ochrony prawa własności.
6. Uprawniony członek może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie przydzielony mu lokal zarówno w całości jak i w części, o ile czynności te nie zmierzają do zmiany sposobu korzystania z lokalu lub zmiany jego przeznaczenia. Jeżeli najem lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat związanych z lokalem (np. zmiana liczby mieszkańców lokalu), uprawniony członek obowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Spółdzielni o dokonanej czynności.
7. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzi z mocy ustawy do wygaśnięcia zawartych umów dotyczących lokalu pomiędzy dotychczas uprawnionym, a innymi osobami.

§23.

1. Celem ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może zawrzeć z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu pod rygorem nieważności zawierana jest w formie pisemnej.
3. W umowie o budowę lokalu zawiera się następujące elementy:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy w przedmiocie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na rzecz uprawnionego, wraz z zobowiązaniem osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) warunki rozwiązania umowy.

§24.

1. Z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa również w innych wypadkach przewidzianych w Statucie i ustawach.
3. Warunkiem ustanowienia nowego tytułu prawnego do lokalu, uprzednio zajmowanego przez osobę, której prawo do lokalu wygasło, jest opróżnienie tego lokalu.

§25.

1. Stwierdzając po stronie uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zaległości z zapłatą opłat za lokal za okres co najmniej 6 miesięcy. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję w przedmiocie dalszego postępowania w stosunku do tej osoby.
2. Zarząd Spółdzielni decyduje o:
 - 1) kontynuacji postępowania windykacyjnego skierowanego przeciwko dłużnikowi, polegającego w szczególności na wzywaniu do zapłaty, zawarciu ugody lub wytoczeniu powództwa o zapłatę, celem uzyskania ochrony prawnej dla przysługujących Spółdzielni roszczeń,
 - 2) wszczęciu postępowania sądowego celem uzyskania orzeczenia o wygaśnięciu przysługującego dłużnikowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wybór jednego postępowania, nie wyklucza możliwości późniejszego wszczęcia drugiego postępowania w stosunku do tego samego dłużnika.

4. Postępowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) Spółdzielnia może skierować przeciwko uprawnionemu z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo zachowuje się w sposób niewłaściwy, czyniący korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym dla innych mieszkańców.
5. Dokonując zapłaty zaległych opłat w dacie po wszczęciu postępowania sądowego, o którym mowa w ust. 2, dłużnik Spółdzielni pokrywa wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię, a wywołane swoim postępowaniem.

§26.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które to prawo następnie wygasło na skutek nieuiszczenia opłat związanych z lokalem lub mieniem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie prawa w chwili dokonania zapłaty całości zadłużenia.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, gdy lokal nie został przyznany innej osobie na podstawie nowego tytułu prawnego.

§27.

1. Jeżeli małżeństwo wspólnie uprawnionych z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ulega rozwiązaniu wskutek rozwodu albo unieważnienia, małżonkowie obowiązani są powiadomić Spółdzielnię, któremu z nich w drodze podjętych przez nich czynności prawnych przypadło prawo.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, dotychczasowi małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.
3. Z chwilą śmierci jednego ze współuprawnionych małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypada w całości drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie: śmierci uprawnionego lub sądowego orzeczenia o wygaśnięciu przysługującego mu prawa, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego bliskim.
5. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa, osobie bliskiej, która miała wspólnie zamieszkać ze zmarłym, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu.
6. Zachowanie roszczenia, o którym mowa w ust. 1 oraz 2, wymaga od uprawnionego złożenia w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

7. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednego uprawnionego, Spółdzielnia wyznaczy wszystkim zainteresowanym termin trzech miesięcy na wszczęcie postępowania sądowego celem ustalenia osoby uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa, pod rygorem samodzielnego wyboru uprawnionego. Do momentu sądowego rozstrzygnięcia sporu pomiędzy zgłaszającymi się, osoby zainteresowane zobowiązane są solidarnie do ponoszenia opłat związanych z lokalem.

III.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§28.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, będącym prawem zbywalnym, podlegającym dziedziczeniu oraz egzekucji.
2. Postanowienia Statutu normują sprawy związane z ustanowionymi w przeszłości przez Spółdzielnię spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, które pozostały w obrocie prawnym.
3. Spółdzielnia nie ustanawia nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

§29.

1. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu można założyć księgę wieczystą.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których ustanowiono księgi wieczyste.

§30.

1. Wkład budowlany pozostaje związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Zbycie prawa obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne z mocy prawa.
2. 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.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło kilku spadkobiercom, 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 ich przedstawiciela.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§31.

1. Zarząd Spółdzielni, działający na wniosek Rady Nadzorczej uprawniony jest do wystąpienia z wnioskiem do sądu o przeprowadzenie przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego uprawnionym, którzy:
 - 1) w sposób długotrwały zalegają z zapłatą opłat związanych z przysługującym im prawem,
 - 2) rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) zachowują się niewłaściwie, czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Przesłanki wystąpienia z wnioskiem o dokonanie sprzedaży lokalu dotyczą również osób korzystających z lokalu (np. najemców).

§32.

1. Uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może wynajmować lub oddawać w bezpłatne używanie przydzielony mu lokal zarówno w całości jak i w części, o ile czynności te nie zmierzają do zmiany sposobu korzystania z lokalu lub zmiany jego przeznaczenia. Jeżeli najem lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat związanych z lokalem (np. zmiana liczby mieszkańców lokalu), uprawniony obowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Spółdzielni o dokonanej czynności.
2. Umowy zawarte przez uprawnionego w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§33.

1. W obrocie prawnym, obok spółdzielczych praw własnościowych do lokali mieszkalnych, pozostają spółdzielcze własnościowe prawa do:
 - 1) lokali użytkowych,
 - 2) garaży,
 - 3) miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Do wyżej opisanych praw, stosuje się odpowiednio normy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

III.3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§33a

1. Celem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może zawrzeć z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu pod rygorem nieważności zawierana jest w formie pisemnej.

3. W umowie o budowę lokalu zawiera się następujące elementy:
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy w przedmiocie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz uprawnionego oraz zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia oraz powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

§34.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 57, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywa własności”. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią. Podlega dziedziczeniu oraz egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo wniesioną jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§35.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę uprawnioną lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy uprawniony lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 57, 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 inaczej postanowią w umowie.

§36.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby uprawnionej z tytułu umowy o budowę lokalu albo na rzecz nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch miesięcy po wybudowaniu lokalu. Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie lokalu, ustanowienie prawa odrębnej własności dokonywane jest w terminie dwóch miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia.
2. Na żądanie uprawnionego Spółdzielnia ustanawia ww. prawo 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 uprawnionego, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi uprawnionymi, ubiegającymi się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości, w takim wypadku wysokość wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
5. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§37.

1. Właściciel lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni, uprawniony jest do złożenia wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§38.

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych 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.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§39.

Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

III.4 ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§40.

1. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego oblicza się, jako różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię

kredytu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i pracowni plastycznej stanowi wartość rynkowa lokalu.
3. Wkładem budowlanym związanym z odrębną własnością lokalu jest koszt budowy przypadający na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie przewidzianym w ustawie.
5. Koszt wyceny lokalu przez rzeczoznawcę ponosi osoba uprawniona do zwrotu wkładu.

§41.

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych oraz ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali (kosztu budowy), do których mają być ustanowione prawa określone w § 41 i § 55 Statutu, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) rozliczenie wstępne - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, gdzie wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek, a w przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy;
- 2) rozliczenie ostateczne - po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania w przypadku spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego i 3 miesięcy w przypadku odrębnej własności, gdzie podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

§42.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem postanowień regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego m.in.:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za którego realizację odpowiada Spółdzielnia,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych, jako koszty danej inwestycji,

- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno- użytkowych (atrakcyjność).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik każdej umowy o budowę lokalu.
 3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
 4. Jeśli wstępnie wniesiony wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata podlega zwrotowi, w przypadku, gdy wniesiony wkład okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§43.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz obowiązany jest do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§44.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz obowiązany jest do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§45.

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§46.

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty zobowiązania obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§47.

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty zobowiązania obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

§48.

Członek, uzyskujący 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.

§49.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 za lokal, z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem dochodzenia należności związanych z lokalem (koszty procesu, koszty egzekucyjne, w tym koszty związane z procedurą opróżnienia lokalu), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargu określają przepisy § 80 Statutu.

§50.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy z roszczeniem w trybie § 47 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
6. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§51.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań Spółdzielni, w tym w szczególności niewniesioną część wkładu budowlanego, a także kwotę niespłaconego kredytu pozyskanego na budowę lokalu wraz z odsetkami, o ile kredyt taki był zaciągany. Spółdzielnia potrąca również przysługujące jej względem uprawnionego należności z tytułu opłat związanych z lokalem, z uwzględnieniem kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem dochodzenia należności związanych z lokalem (koszty procesu i koszty egzekucyjne).
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak podlegająca wypłacie należność ustalana jest w trybie przetargu, jej wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Szczegółową procedurę przeprowadzenia przetargu określają przepisy Rozdziału III.5. Statutu.

§52.

1. Jeżeli przepisy prawa stanowią o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a prawo to pozostaje obciążone hipoteką, do wygaśnięcia prawa nie dochodzi.
2. W sytuacji opisanej w ust. 1 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, która staje się zobowiązana do jego zbycia w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy licząc od dnia nabycia.
3. Spółdzielnia wypłaca dotychczas uprawnionemu wartość nabytego prawa, pomniejszoną o należności przysługujące względem spółdzielni oraz uprawnionego z tytułu zabezpieczenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§53.

1. Spółdzielnia rozpoczyna naliczanie opłat związanych z lokalem w stosunku do nowego nabywcy wraz z początkiem miesiąca następującego po dacie uzyskania prawa do lokalu.
2. Postanowienie zawarte w ust. 1 nie narusza prawa stron umowy przenoszącej prawo do lokalu do dokonania między sobą innego sposobu rozliczenia ponoszonych opłat.

III.5. POSTĘPOWANIE PRZETARGOWE

§53a.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zamieszczając ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
2. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż na 14 dni i nie później niż na 30 dni liczonych od daty jego ogłoszenia.
3. Ogłoszenie o przetargu zawiera:
 - a. Nazwę i adres Spółdzielni,
 - b. oznaczenie lokalu, położenie lokalu, jego powierzchnię użytkową, liczbę pomieszczeń,
 - c. cenę wywoławczą stosownie do wartości lokalu według wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
 - d. oznaczenie miejsca i terminu przeprowadzenia przetargu,
 - e. wysokość i termin wniesienia wadium,
 - f. informacje o możliwości zapoznania się z wyceną rzeczoznawcy,
 - g. termin udostępnienia lokalu do oglądania,
 - h. zastrzeżenie o prawie odstąpienia od przeprowadzenia przetargu bez podania przyczyny.
4. Osoby stające do przetargu powinny zapoznać się z zasadami jego prowadzenia. Osoby te ponoszą odpowiedzialność za skutki niezapoznania się z tymi zasadami.
5. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wniesione wadium.
6. Wadium wniesione przez pozostałe osoby podlega zwrotowi z chwilą zakończenia postępowania przetargowego lub w przypadku odwołania przetargu wszystkim uczestnikom.
7. Po wpłaceniu przez zwycięzcę przetargu zaoferowanej ceny nabycia w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej jego własność na nabywcę.
8. Koszty notarialne ponosi w całości nabywca.
9. Nieuiszczenie przez uczestnika przetargu zadeklarowanej ceny nabycia w wyznaczonym terminie, skutkuje powstaniem po stronie Spółdzielni prawa do jednostronnego uchylecia się od skutków prawnych przeprowadzonego przetargu oraz zatrzymania uiszczonego uprzednio wadium.
10. Szczegółowe zasady przeprowadzania postępowania przetargowego określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie 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.

12. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Ponadto potrąceniu ulegają kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

III.6. ZAMIANA LOKALI

§53b.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczas przysługującego członkowi.

§54.

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna stosowana jest wyłącznie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu.
3. 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 pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom.

III.7. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§55.

1. Członek Spółdzielni uprawniony z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może wystąpić z wnioskiem do Spółdzielni o przeniesienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu.
2. Na potrzeby niniejszego rozdziału, członek korzystający z uprawnienia, o którym mowa w ust. 1 określany jest mianem wnioskodawcy.
3. Wniosek powinien zostać złożony na piśmie oraz zawierać wskazanie, którego lokalu dotyczy.

4. Spółdzielnia zawiera z wnioskodawcą umowę przeniesienia prawa własności do lokalu, o ile ten uprzednio:
- 1) dokona spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) dokona spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal, o których mowa w § 98 Statutu,
 - 3) w przypadku, gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, dokona spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
5. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa powyżej, o ile czynność ta nie sprzeciwia się normom obowiązującego prawa.

§56.

1. Wnioski członków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zawiadamia wnioskodawcę o sposobie rozpatrzenia złożonego przez niego wniosku w terminie 30 dni od daty jego rozpatrzenia.

§57.

1. Wnioskodawca obowiązany jest wpłacić wszystkie należności warunkujące dokonanie przekształcenia w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu, o którym mowa w § 56 ust. 2.
2. Termin, o którym mowa w ust. 1 wynosi 6 miesięcy od daty złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Niedokonanie zapłaty należności w wyznaczonym przez Zarząd terminie, prowadzi do umorzenia zainicjowanego wnioskiem postępowania. Umorzenie postępowania powoduje konieczność ponowienia wniosku o przekształcenie prawa do lokalu.

§58.

Spółdzielnia przystępuje do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia dokonania przez wnioskodawcę zapłaty należności warunkujących przekształcenie tytułu prawnego do lokalu.

§59.

1. Jeśli dla przekształcenia tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskodawca, nawet jeśli ostatecznie nie przystąpi do umowy przenoszącej prawo własności.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności do lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej do lokalu, a także wpisu do księgi wieczystej ponosi wnioskodawca.

§60.

1. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio w stosunku do spółdzielczych praw związanych z garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych.
2. Uprawnienie do przeniesienia prawa własności bądź udziału w prawie współwłasności nie przysługuje w stosunku do lokali mieszkalnych i innych części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym stanowią przepisy Ustawy z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

III.8. UŻYWANIE LOKALU

§61.

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń, członkowie oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom eksploatacji i utrzymania, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania oraz ustalania wysokości opłat określa Roczny Program Działalności Spółdzielni (plan finansowo-gospodarczy) uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni sporządzony w oparciu o art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. 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. 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.
5. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody, ciepła na potrzeby ogrzewania lokali oraz podgrzania wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Opłaty wymienione w ust. 3, powinny być uiszczone co miesiąc z góry – do ostatniego dnia każdego miesiąca.
7. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem, w którym nastąpiło przejście przez Spółdzielnię lokalu.

8. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może na wniosek zainteresowanej osoby obniżyć, umorzyć lub rozłożyć na raty kwotę należnych odsetek.
9. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, jak również właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostałych na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Informacja o zadłużeniach może być wpisana do rejestru członków Spółdzielni.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 3 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
12. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zdanie drugie stosuje się.
14. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
15. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członków posiadających odpowiednie prawa do tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
16. Wysokość opłat za używanie lokali wprowadza Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego rocznego programu działalności, o którym mowa w ust. 3.
17. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie.

§62.

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat (kosztów osobowych) na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie do 7 dni od wystąpienia zmiany.
2. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§63.

Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni, płacą czynsz najmu lokalu ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

§64.

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 i regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

1. 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.
2. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani 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. 1 lub 3.
3. 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.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości :
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego spółdzielni; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego spółdzielni na poszczególne nieruchomości i powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego, dotyczące danej nieruchomości.

5. Obowiązek wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy wszystkich członków i osób niebędących członkami, zamieszkujących zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię - bez względu na tytuł prawny do lokalu. Szczegółowe zasady funkcjonowania funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczenia tego funduszu określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość opłat, o których mowa jest ustalana dla poszczególnych nieruchomości na podstawie kalkulacji sporządzonej w oparciu o koszty gospodarki zasobami i nieruchomościami, poniesione w poprzednim roku oraz koszty planowane na rok bieżący.
7. Opłaty dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
 - 1) Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
 - zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - obsługi technicznej,
 - utrzymania porządku i czystości nieruchomości,
 - bieżącej konserwacji nieruchomości,
 - pogotowia technicznego,
 - ubezpieczeń nieruchomości,
 - dezynsekcji, deratyzacji i dezynfekcji,
 - remontów,
 - spłaty zobowiązań z tytułu kredytów,
 - eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni,
 - wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność,
 - innych.
 - 2) Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
 - podatku od nieruchomości,
 - wieczystego użytkowania gruntów,
 - energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
 - dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
 - wywozu nieczystości,
 - telewizji kablowej.
8. Opłaty za wywóz nieczystości stałych naliczane są według:
 - ilości osób zamieszkałych w danym lokalu – w ramach osiedla w Pyskowicach i Toszku,
 - m² powierzchni użytkowej lokalu – w ramach osiedla w Gliwicach-Łabędach.

Sposób naliczania ustalany jest w drodze uchwały podejmowanej przez Rady Miasta, w którym znajdują się budynki mieszkalne należące do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

9. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planowanych kosztów. Opłaty niezależne od Spółdzielni są okresowo rozliczane wg kosztów rzeczywistych.
10. Wielkość zużycia ciepła i wody w budynku ustala się na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
11. Koszty dostawy energii elektrycznej na cele ogólne budynku rozlicza się według zasad ustalonych w planie finansowo-gospodarczym (Programie Działalności Spółdzielni).

§65.

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali pomiędzy członkiem lub właścicielem, a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁDZIELNI

§66.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd Spółdzielni.
2. Organy Spółdzielni są organami kolegialnymi.

§67.

1. Wybory członków Zarządu i Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Odwołania członka danego organu Spółdzielni może dokonać organ, który dokonał jego wyboru. Uchwała w sprawie odwołania członka organu jest skuteczna, gdy została podjęta z postanowieniami Statutu w głosowaniu tajnym.
3. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzane są podczas Walnego Zgromadzenia.
4. Wyboru członków Zarządu Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za” oraz „przeciw” uchwale.

§68.

1. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub Statut nie stanowią inaczej.
2. Szczegółowy tryb, sposób oraz warunki zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, a także podejmowania przez nie uchwał określają właściwe regulaminy uchwalone odpowiednio przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą.

IV.1. WALNE ZGROMADZENIE

§69.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie nie podlega dzieleniu na części.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Wolnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.
4. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos bez względu na liczbę posiadanych praw do lokali w Spółdzielni.
5. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, do których należy Spółdzielnia, a także przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście przez Zarząd lub Radę Nadzorczą. Według takich samych zasad dopuszczalny jest udział podmiotów odpowiedzialnych za prawną obsługę Spółdzielni (adwokatów, radców prawnych oraz aplikantów tych zawodów).
6. Walne Zgromadzenie jest organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich. Podejmuje również decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§70.

1. Pełnomocnictwo udzielane przez członka Spółdzielni do zastępowania go w obradach Walnego Zgromadzenia powinno pod rygorem nieważności zostać udzielone na piśmie. Pełnomocnictwo powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz winno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
2. Pełnomocnik może zastępować co najwyżej jednego członka Spółdzielni, a członek Spółdzielni może ustanowić co najwyżej jednego pełnomocnika.
3. Pełnomocnik legitymujący się umocowaniem do zastępowania więcej niż jednego członka, nie może wziąć udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, o ile nie wskaże, którego członka Spółdzielni będzie reprezentować. Stosowne oświadczenie w tym przedmiocie pełnomocnik składa do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Dokument pełnomocnictwa musi zostać załączony do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad.

§71.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
 - 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych oraz sprawozdań finansowych,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie wniosków składanych przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą oraz Zarząd w wyżej wymienionych sprawach,

- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
- 6) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 9) oznaczanie maksymalnej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie łączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań członków od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) prawo upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 15) wybór członków Rady Nadzorczej,
- 16) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości lub zjazdu właściwego związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 17) podejmowanie uchwał w przedmiocie tworzenia funduszy celowych wynikających z potrzeb Spółdzielni,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia lub przystąpienia do organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich, a także zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§72.

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) rady;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.
3. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie wraz z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.

§73.

1. Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni o czasie, miejscu oraz proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia, co najmniej na 21 dni kalendarzowych przed zaplanowanym terminem obrad. W tym samym terminie Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny zrzeszający Spółdzielnię oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienia członków Zarząd dokonuje pisemnie, poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i budynkach stanowiących jej mienie. Nadto komunikat o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - 1) Zarząd,
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Członkowie Spółdzielni.
5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w siedzibie Spółdzielni oraz opublikowane na stronie internetowej, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym oraz technicznym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, a także do przedłożenia ich pod głosowanie w obradach Walnego Zgromadzenia.

§74.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, jego zastępca oraz sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie powołuje w razie potrzeby dwuosobową Komisję Uchwał oraz trzyosobową Komisję Skrutacyjną.

§75.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 21 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, o ile Statut lub inne przepisy prawa nie stanowią inaczej.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o ile przepisy prawa nie wymagają większości kwalifikowanej lub liczonej według innych zasad.
6. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest w sprawach:
 - 1) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 2) połączenia się Spółdzielni,
 - 3) uchwalenia zmian Statutu,
 - 4) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu dotyczącym spraw o których mowa w ust. 6 jest ważne, jeżeli obecnych było co najmniej 50 członków.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które dokonywane są głosowaniu tajnym.
9. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
10. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{3}{4}$ głosów, przy obecności co najmniej 100 członków. W razie, gdy liczba członków jest mniejsza niż 100, uchwała zapasła powinna większością $\frac{3}{4}$ głosów wszystkich członków Spółdzielni. Uchwały muszą zapasła na kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach, w odstępie co najmniej 2 tygodni.

§76.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący lub jego zastępca oraz przez sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§77.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkie organy Spółdzielni oraz członków.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu w sposób i w terminie określonym w ustawie.
4. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu kierując się w tej sprawie ustaleniami ustawy. Na tej samej zasadzie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.

IV.2. RADA NADZORCZA

§78.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5-9 członków, wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie z uwzględnieniem grup wyborczych Miasta Pyskowice, Miasta Gliwice i Miasta Toszek. W kadencji obejmującej 2018 rok na grupę wyborczą Miasta Pyskowice przypadają 3 mandaty, na grupę wyborczą Miasta Gliwice przypadają 2 mandaty a na grupę wyborczą Miasta Toszek przypada 1 mandat w Radzie Nadzorczej. Walne Zgromadzenie uprawnione jest do odwołania poszczególnych członków Rady Nadzorczej.
3. W odniesieniu do poszczególnych kadencji na każdą grupę wyborczą, przypada taka ilość miejsc w Radzie, jaka wynika z podziału liczby lokali zamieszkiwanych przez członków w danym mieście, do ogólnej liczby lokali mieszkalnych zamieszkałych przez członków w zasobach Spółdzielni. Liczby całkowite uzyskane z tego podziału oznaczają liczbę mandatów przypadających na dane miasto. Jeżeli w wyniku podziału nie uzyska się liczb całkowitych, to pozostałe mandaty przyznaje się kolejno miastom, które posiadają największe reszty z dokonanego podziału. Na każdą grupę wyborczą przypada co najmniej jedno miejsce w Radzie Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Zamknięcie listy kandydatów następuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Przed głosowaniem każdy kandydat składa ustne oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie; kandydat oświadcza również, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz wyjaśnia czy jest zadłużony wobec Spółdzielni.
6. W celu przeprowadzenia wyborów powołuje się Komisję Skrutacyjną, w skład której nie mogą wchodzić kandydaci na członka Rady Nadzorczej.

7. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy 3 oznakowanych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona zgłoszonych przez członków spółdzielni kandydatów reprezentujących daną grupę członków. Członków dzieli się na trzy grupy zamieszkałe w Pyskowicach, Gliwicach i Toszku. Kandydat grupy musi mieć miejsce zamieszkania w zasobach Spółdzielni, odpowiednio na terenie tej grupy, którą ma reprezentować.
8. Głosowanie polega na skreśleniu na karcie wyborczej nazwisk tych kandydatów, na których dany członek nie głosuje.
9. Członek ma prawo głosować tylko na tylu kandydatów, ilu członków Rady Nadzorczej ma prawo być wybranym w danej grupie. Oddanie głosu „za” na większą liczbę kandydatów oraz na nieoznaczonej karcie do głosowania powoduje, że taki głos uważa się za nieważny.
10. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych dla danej grupy wyborczej. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów w danej grupie uzyska równą liczbę głosów i to spowoduje przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami, wg wymienionych w niniejszym paragrafie zasad. Wybory uzupełniające zarządza się też, gdy liczba osób wybranych jest mniejsza niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
11. Głosowanie odbywa się na każdą grupę wyborczą z osobna. Uprawnieni do głosowania na poszczególną grupę wyborczą są wszyscy członkowie spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu.
12. Członek Rady Nadzorczej nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
13. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
14. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może zostać wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, jako jej reprezentant.
15. Nie można jednocześnie pozostawać członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu.
16. W Radzie Nadzorczej nie mogą zasiadać:
 - 1) osoby będące pracownikami spółdzielni,
 - 2) pełnomocnicy Zarządu,
 - 3) osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
17. Mandaty do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółdzielni przydzielane są kandydatom, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę głosów, aż do momentu zapewnienia wszystkich wolnych miejsc. Późniejsze uzupełnienie opróżnionych miejsc w Radzie Nadzorczej Spółdzielni wymaga przeprowadzenia wyborów uzupełniających.

§79.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej, niezależnie od daty jego wyboru.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania członka większością 2/3 głosów uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 2) zrzeczenia się mandatu przez samego członka,
 - 3) utraty członkostwa w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej, a w przypadku gdy w radzie zasiada reprezentant osoby prawnej, w chwili ustania członkostwa osoby prawnej,
 - 4) zaistnienia okoliczności, która stanowi przeszkodę w wyborze na członka Rady Nadzorczej,
 - 5) śmierci.
3. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu może ponownie ubiegać się o miejsce w Radzie Nadzorczej nowej kadencji, z zastrzeżeniem normy § 28 ust. 4.
4. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w wypadku utraty mandatu przez jej członka, dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze wyborów przeprowadzanych na najbliższym terminie obrad. Jeżeli na skutek utraty mandatów przez swoich członków Rada Nadzorcza utraci możliwość wykonywania powierzonych jej zadań, Zarząd zwołuje niezwłocznie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie celem uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.
5. W zakresie swojego działania Rada Nadzorcza:
 - 1) uchwała plany gospodarcze (Programy Działalności Spółdzielni),
 - 2) nadzoruje i kontroluje działalność Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnie przyjętych zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków pozostałych organów Spółdzielni oraz poszczególnych jej członków,
 - d) ocenę prawidłowości ustanawiania praw do lokali,
 - e) wyrażanie opinii w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni zgłoszonych przez Zarząd pod ocenę Rady,
 - 3) podejmuje uchwały w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej jak również przyznawania własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) podejmuje uchwały w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdza strukturę organizacyjną Spółdzielni,
 - 6) opiniuje planowane przez Zarząd zmiany w funduszu płac,

- 7) rozpatruje skargi na działalność Zarządu,
- 8) składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmuje uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, jak również osobami pozostającymi z członkami Zarządu w związku małżeńskim oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie i reprezentuje Spółdzielnię przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca,
- 10) uchwała zasady i regulaminy przewidziane w Statucie, w tym:
 - a) zasady rozdziałów kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasady ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
 - b) zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - d) regulamin przeprowadzania przetargów na wykonanie prac projektowych oraz remontowych i budowlanych w zasobach Spółdzielni,
 - e) regulamin zasad rozliczeń Spółdzielni z posiadaczem tytułu prawnego do lokalu z tytułu wymiany stolarki okiennej,
 - f) regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz za ciepło do podgrzania wody,
 - g) regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
 - h) regulamin rozliczeń z tytułu zużytej wody i odprowadzonych nieczystości płynnych,
 - i) regulamin porządku domowego,
 - j) szczegółowe zasady gospodarowania funduszami,
 - k) regulamin Zarządu, regulamin trybu obrad Rady Nadzorczej a także inne regulaminy w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 11) wybiera i odwołuje członków Zarządu, jak również zawiera i rozwiązuje umowy o pracę z Członkami Zarządu. Ustala wynagrodzenie członków Zarządu Spółdzielni,
- 12) rozpatruje odwołania od uchwał Zarządu,
- 13) zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w statucie,
- 14) podejmuje uchwały w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni (w przypadku Zarządu jednoosobowego),
- 15) nadzoruje wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego,
- 16) ustanawia pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd.

6. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, pełnomocników Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
7. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§80.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności, Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu wyboru przewodniczącego i ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie do 14 dni od daty obrad Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący przedstawia propozycje odnośnie struktury Rady.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi Przewodniczący, jego Zastępca i Przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w sposób określony Regulaminem Rady Nadzorczej, a w braku Regulaminu - podanym do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty. W sprawach nieobjętych porządkiem obrad można powziąć uchwały, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i nikt nie zgłosił sprzeciwu.
6. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i jej komisji.

§81.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona dwie stałe komisje problemowe, w tym Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe i czasowe.
2. Komisje odbywają się w miarę potrzeb i zwoływane są przez ich Przewodniczących. Z posiedzenia komisji sporządza się protokół. Zakres działania komisji nie może przekraczać zakresu działania Rady Nadzorczej określonego w § 29 niniejszego Statutu. Prezydium Rady Nadzorczej zatwierdza zakres prac poszczególnych Komisji w stosownej uchwale.

§82.

1. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 roku, o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono. Wysokość ryczałtu jest zróżnicowana w zależności od funkcji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
2. Ustala się następujące wysokości miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego w zależności od funkcji pełnionych w Radzie Nadzorczej:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 50% m.w.
 - 2) Zastępca Przewodniczącego - 45% m.w.

- 3) Przewodniczący Komisji – 40% m.w.
 - 4) Członkowie Rady Nadzorczej - 30% m.w.
3. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie i pełnomocnicy Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§83.

Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, sposób i warunki obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, w tym w szczególności tryb zwoływania posiedzeń.

1V.3. ZARZĄD

§84.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z jednego członka: prezesa – w przypadku Zarządu jednoosobowego lub z dwóch do trzech osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch jego zastępców – w przypadku zarządu wieloosobowego.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie prawnicze, techniczne lub ekonomiczne. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy wynikającą z pozytywnego przebiegu zatrudnienia.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, na podstawie uchwały podjętej zwykłą większością głosów. Odwołanie powinno zawierać pisemne uzasadnienie.
5. Członkowie Zarządu swoje obowiązki wykonują na podstawie umowy o pracę zawartej ze Spółdzielnią reprezentowaną przez Radę Nadzorczą. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§85.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Ponadto ma uprawnienia do podejmowania wszelkich decyzji dotyczących Spółdzielni, o ile Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut nie zastrzegają tych decyzji dla innych organów.
2. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają w przypadku Zarządu jednoosobowego:
 - prezes
 - dwaj pełnomocnicy.Natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego oświadczenia woli składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich – tylko w przypadku Zarządu wieloosobowego,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej (Programów Działalności Spółdzielni),
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z nim czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązujących w spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zawieranie umów,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na zasadach określonych obowiązującymi normami prawa, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
4. Zarząd pracuje zgodnie z uchwalonym regulaminem.
5. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§86.

Zarząd może udzielić członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania określonych czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§87.

1. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

V.1. FORMUŁA POSTĘPOWANIA PRZETARGOWEGO

§88.

1. Zarząd Spółdzielni ogłasza przetarg, o którym mowa w § 74 oraz w § 77 nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, którego dotyczy.
2. Postępowanie przetargowe jest obligatoryjne, o ile normy prawa nie stanowią inaczej.
3. Informację o przetargu i jego zasadach umieszcza się:
 1. w drodze ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni,
 2. w drodze ogłoszenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń Spółdzielni,
 3. w drodze publikacji w prasie lokalnej.
4. Przetarg może się odbyć nie wcześniej niż na 14 dni i nie później niż na 30 dni liczonych od daty jego ogłoszenia.
5. Ogłoszenie o przetargu zawiera następujące informacje:
 - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
 - 2) opis i lokalizację lokalu,
 - 3) cenę wywoławczą stanowiącą wartość rynkową lokalu, ustaloną na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy,
 - 4) przedmiot oraz warunki przetargu, a w szczególności:
 - a) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu,
 - b) wysokość i termin wniesienia wadium.
6. Ogłoszenie, a także warunki przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści.
7. Osoby stające do przetargu powinny zapoznać się z zasadami jego prowadzenia. Osoby te ponoszą odpowiedzialność za skutki niezapoznania się z tymi zasadami.
8. Zwrotu wadium dokonuje się z chwilą:
 - 1) zakończenia postępowania przetargowego, poza zwycięzcą przetargu,
 - 2) odwołania przetargu, wszystkim uczestnikom.
9. Po wpłaceniu przez zwycięzcę przetargu zaoferowanej ceny nabycia lokalu w wyznaczonym ku temu terminie. Spółdzielnia zobowiązana jest do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej jego własność na nabywcę.
10. Koszty notarialne ponosi w całości nabywca prawa.
11. Nieuiszczenie przez uczestnika przetargu zadeklarowanej ceny nabycia w wyznaczonym ku temu terminie skutkuje powstaniem po stronie Spółdzielni prawa do jednostronnego uchylecia się od skutków prawnych przeprowadzonego przetargu oraz zatrzymania uiszczzonego uprzednio wadium.

V.2. FUNKCJONOWANIE GOSPODARKI SPÓŁDZIELNI

§89.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

§90.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają podstawowe zasady polityki rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

§91.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§92.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy - tworzony z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy - tworzony z części nadwyżki bilansowej lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§93.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni tj. z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu remontowego.
3. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje Statut.
4. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę zezwalającą na dodatkowy odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych nieruchomości do wysokości poniesionych kosztów w tej nieruchomości.

§94.

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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§95.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24' lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24' lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§96.

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. W sprawach nieuregulowanych Statutem, zastosowanie znajdują normy powszechnie obowiązującego prawa, a w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawa spółdzielczego.
3. Do chwili wydania nowych aktów prawa wewnętrznego Spółdzielni (uchwał organów Spółdzielni, regulaminów etc.) służących wykonaniu postanowień Statutu, swoją moc zachowują postanowienia dotychczas wydanych aktów prawa wewnętrznego w zakresie, w jakim nie są sprzeczne z normami statutowymi oraz normami prawa powszechnie obowiązującego.

*Statut został zatwierdzony w dniu 20.03.2019 r. przez Sąd Rejonowy w Gliwicach
- X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.*