

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” w Jastrzębiu- Zdroju, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jastrzębie-Zdrój.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność na terenie całego kraju.

§ 3

Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 4

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o:
 - 1) Prawie spółdzielczym - rozumie się przez to ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210 ze zm.),
 - 2) Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 ze zm.),
 - 3) Ustawie o ochronie praw lokatorów - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm.),
 - 4) Ustawie o własności lokali - rozumie się przez to ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.),
 - 5) Kodeksie cywilnym - rozumie się przez to ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.),
 - 6) Ustawie o gospodarce nieruchomościami - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zm.),
 - 7) osobie uprawnionej - rozumie się przez to osobę, która wykazała, że przysługuje jej określone roszczenie,
 - 8) lokalach - rozumie się przez to lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
 - 9) lokalu o innym przeznaczeniu - rozumie się przez to lokale użytkowe i garaże,
 - 10) ekspektatywie odrębnej własności lokalu (ekspektatywie własności) – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 11) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 12) wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 - 13) powiadomieniu pisemnym lub powiadomieniu listem poleconym – rozumie się przez to również udostępnienie dokumentu – za zgodą osoby zainteresowanej – poprzez platformę elektroniczną (e-bok, e-kartoteka itp.) lub na podany w tym celu adres poczty elektronicznej.
2. Ujednolicone teksty ustaw wymienionych w ust. 1, statutu, wszystkich wydanych na jego podstawie regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni obowiązujących jej członków zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jej siedzibie i Administracjach Osiedlowych.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni obejmuje:
 - 1) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) (skreślony),
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących

- się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów; do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu dotyczące lokali.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
 4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
 5. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatową polegającą na krzewieniu zasad spółdzielczości i samorządności.
 6. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą: wytwórczą, handlową, budowlaną, oraz usługową, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. W szczególności Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomościami, z zachowaniem wymogów stawianych przez przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 7. Dla realizacji celu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi lub gospodarczymi, jak również z jednostkami samorządu terytorialnego oraz organami władzy, administracji lub gospodarki państwowej.
 8. Spółdzielnia może być członkiem Związków Spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. CZŁONKOWIE

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni z mocy samego prawa jest osoba fizyczna:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
2. Członkami Spółdzielni z mocy samego prawa są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni z mocy samego prawa jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) w innych przypadkach przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkiem Spółdzielni może być:
 - a) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków;
 - b) najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia przez Spółdzielnię (najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność zamieszkiwania w lokalu. Wyboru dokonuje Zarząd uchwałą. Osoba wybrana nabywa członkostwa z chwilą doręczenia zawiadomienia o

wyborze, a w przypadku odrębnej własności lokalu – po złożeniu deklaracji członkowskiej zgodnie z § 7.

7. Postanowienia ust. 6 nie mają zastosowania, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności zostały nabyte przez osoby, spośród których wszystkie lub niektóre są już członkami Spółdzielni.
8. Przepisy § 11 ust. 2 pkt 1, 3, 4, 6-12, §22, §25 statutu stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu lub najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, imiona rodziców, numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, jak również - stosownie do okoliczności - stwierdzenie, o jaki lokal się ubiega.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd uchwałą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej; w sprawach wymagających dodatkowych ustaleń termin ten może zostać przedłużony do sześciu miesięcy. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowana osoba powinna zostać powiadomiona pisemnie najpóźniej w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia stosownej uchwały. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O rozstrzygnięciu Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony listem poleconym wysłanym w terminie 14 dni od dnia podjęcia stosownej uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 8

Każdemu członkowi Spółdzielnia nadaje numer członkowski. Raz nadany numer członkowski nie może ulec zmianie i może być przypisany tylko raz i tylko do jednej osoby. Numery członkowskie nie mogą się powtarzać nawet w przypadku ustania członkostwa (niepowtarzalność numeru członkowskiego).

§ 9

Zarząd Spółdzielni prowadzi:

- 1) rejestr członków zawierający ich numery członkowskie, imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, zaś w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków lub nabycia członkostwa z mocy prawa jeśli została ustalona, tryb i datę ustania członkostwa, imię i nazwisko oraz adres osoby upoważnionej do odbioru po śmierci członka wniesionych przez niego udziałów. Zbiór danych rejestru członków, jak również inne zgromadzone dane i informacje o członku, mogą zostać wykorzystane po ustaniu członkostwa do celów wynikających z prawnie uzasadnionych interesów realizowanych przez Spółdzielnię, w szczególności w celu windykacji należności Spółdzielni,
- 2) rejestr wystąpień i skreśleń, a także rejestr wykluczeń i wykreśleń dokonanych przed dniem 9 września 2017 r.,
- 3) rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z założoną księgą wieczystą),
- 4) rejestr:
 - dokonanych przydziałów,
 - umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ujmuje się z osobna umowy dotyczące lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu),
 - umów o budowę lokalu albo domu jednorodzinnego,
 - umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu; rejestr ten obejmuje z osobna lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
 - umów o przeniesienie własności domów jednorodzinnych,

- umów najmu lokali mieszkalnych,
- 5) inne rejestry - w miarę potrzeb wynikających z przepisów prawa.

2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Przepisy prawa, statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nieposiadający zdolności do czynności prawnych realizują to prawo przez swoich przedstawicieli ustawowych,
 - 2) bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada on pełną zdolność do czynności prawnych; wymóg ten dotyczy także pełnomocników reprezentujących członków – osoby prawne. Wybór do organu Spółdzielni osoby nie spełniającej tego wymogu jest nieważny; w miejsce takiej osoby mandat otrzymuje kandydat, który uzyskał w wyborach kolejno największą ilość głosów, w przypadku zaś braku takiego kandydata przeprowadza się ponowne wybory,
 - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) uprawnienie do udziału z prawem głosu w tej części Walnego Zgromadzenia, do której należy oraz zabierania głosu w dyskusjach dotyczących rozpatrywanego porządku obrad na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 4¹) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i poprawek do uchwał, zgodnie z procedurą zawartą w § 62,
 - 5) prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 6) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 8) prawo do otrzymania nieodpłatnie jednego odpisu obowiązującego statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 9) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,
 - 10) prawo do wglądu do protokołu lustracji oraz wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji,
 - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 12) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 13) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa - w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 14) prawo do uzyskania prawa do lokalu - w trybie i na zasadach określonych w statucie,
 - 15) prawo do udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni - na zasadach określonych w § 54,
 - 16) prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej i oświatowej,
 - 17) prawo do korzystania z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej - na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.

2. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a jeżeli nie składał deklaracji – podać Spółdzielni miejsce zamieszkania, imiona rodziców, numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – nazwę (firmę) i siedzibę oraz numer NIP, a także zawiadamiać na piśmie o zmianie tych danych,
 - 3) informować Spółdzielnię na piśmie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu
 - 4) terminowo uiszczać opłaty, o których mowa w § 53 oraz Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) wnieść w terminie należne wkłady
 - 6) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany – w przypadkach i w terminach określonych na podstawie statutu;
 - 7) utrzymywać używane lokale i pomieszczenia do nich przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, jak również o poszanowanie mienia stanowiącego jej własność lub współwłasność oraz o jego należyte zabezpieczenie; w szczególności członek powinien chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak na przykład windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz teren wraz z architekturą zieleni w otoczeniu budynków,
 - 9) przestrzegać regulaminu, o którym mowa w § 26 oraz przepisów i zasad przeciwpożarowych,
 - 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom,
 - 11) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,
 - 12) kształtować i podtrzymywać dobrosąsiedzkie stosunki z innymi mieszkańcami budynków Spółdzielni,
 - 13) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni.
3. Procedurę udostępniania członkom dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, 9, 10, 11, określa Zarząd biorąc pod uwagę możliwości techniczne, kadrowe i lokalowe Spółdzielni, konieczność ochrony danych osobowych i dóbr osobistych osób, których dokumenty te dotyczą, oraz słusze interesy członka, który realizuje prawa wskazane w powołanych przepisach.
4. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 9 ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia kopii tych dokumentów określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.

3. (skreślony)

§ 12

(skreślony)

§ 13

Zwrotu kwoty wpłaconej na udział przed dniem 9 września 2017 r., dokonuje się po ustaniu członkostwa. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.

4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 14

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Spółdzielnia zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie oraz poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i pouczyć go o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

W terminie dwóch tygodni od daty podjęcia stosownej uchwały Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć odwołującemu się jej odpis wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, które powinno być wniesione w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o skutkach niezachowania tego terminu. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało wniesione co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli odwołanie jest oczywiście uzasadnione, Rada Nadzorcza może uchylić uchwałę i w miarę potrzeby sprawę rozpoznać na nowo. Od ponownej uchwały Rady Nadzorczej przysługuje odwołanie na zasadach ogólnych.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
7. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym na piśmie za pomocą listów poleconych lub pocztą kurierską za pisemnym potwierdzeniem odbioru.
8. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu lub niepodjęcia w terminie uważa się za doręczone.

5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy samego prawa z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy o własności lokali.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali położonych w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Członkostwo najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustaje z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 16

Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu albo najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może wystąpić z niej w każdym czasie za siedmiodniowym wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za datę wystąpienia uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

(skreślony)

§ 18

(skreślony)

§ 19

1. Skreślenie z rejestru członków następuje w razie:
 - 1) śmierci członka - ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
 - 2) utraty osobowości prawnej przez członka będącego osobą prawną - ze skutkiem od dnia ustania osoby prawnej.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

§ 20

(skreślony)

III. PRAWO DO LOKALU

1. PRZEPISY WSPÓLNE

§ 21

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, lokal oddany członkowi do używania na podstawie przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego albo umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób określony w przydziale lub umowie.
2. Na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może wykonywać w tym lokalu działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie lokale oraz naruszać porządku domowego, przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych.
3. Za zgodą Spółdzielni, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób wzajemnych rozliczeń członek może wprowadzić w lokalu ulepszenia (dodatkowe wykończenie i wyposażenie lokalu).
4. Przed wydaniem członkowi lokalu sporządzony zostanie protokół celem udokumentowania stanu technicznego i stopnia zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 22

1. Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,

- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Spółdzielni lub jej poprzednika prawnego, także jego wymiana,
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1, członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność członka i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
3. Koszty remontów podłóg, stolarki drzwiowej oraz stanowiącej wyposażenie lokalu stolarki meblowej obciążają członka w pełnej wysokości. Zasady udziału Spółdzielni w kosztach wymiany stolarki okiennej oraz remontów wylewek podłogowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu (prawo odrębnej własności lokalu) i nie uiszczający wpłat na fundusz remontowy ponosi koszty remontów tego lokalu w pełnej wysokości.

§ 23

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. (skreślony)
6. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu Ustawy o ochronie praw lokatorów.
9. Osoby, które:
 - 1) nie wykonują obowiązków określonych w ust. 1, 3, 4 i 6;
 - 2) w terminie wskazanym w protokole z przeglądu nie powiadomiły Spółdzielni o wykonaniu zaleceń wynikających z przeprowadzonego przeglądu;
 - 3) pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia terminu nie usunęły awarii powstałej w lokalu z ich winy; ponoszą koszty sporządzania i doręczania im wezwań do wykonania tych obowiązków. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd.

§ 24

1. W terminie trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu

osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

2. Do czasu opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni osoby, o których mowa w ust. 1, zobowiązane są – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu – uiszczać opłaty, o których mowa w § 53 oraz Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasadach obowiązujących przed wygaśnięciem tytułu prawnego do tego lokalu.
3. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

§ 25

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, względnie też pokryć wszelkie związane z tym koszty. Jeżeli zwrot lokalu następuje w stanie nieodnowionym, wówczas przyjmuje się, że członek upoważnia Spółdzielnię do wykonania tych czynności na jego koszt. Członek zobowiązany jest również zwrócić równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w § 22 ust. 1 pkt 4 oraz podłóg, które znajdowały się w lokalu w chwili oddania go do użytkowania członkowi. Jeżeli członek dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należność oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów o amortyzacji środków trwałych.
2. Umowa, o której mowa w § 21 ust. 3 może przewidywać, iż w przypadku zwrotu lokalu, w którym za zgodą Spółdzielni dokonano ulepszeń, członkowi służy rozszczenie o zapłatę kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych ulepszeń, urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego, po uwzględnieniu kosztów zużycia, które ustalone zostaną według zasad dotyczących obliczania amortyzacji środków trwałych. W przypadku zastrzeżenia takiego rozszczenia, prace objęte umową dokonywane będą pod nadzorem Spółdzielni. Rozliczenie w tym zakresie dokonywane będzie za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwracającym lokal i osobą, której lokal ten został lub zostanie oddany do użytkowania przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez członka z naruszeniem § 21 ust. 3 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli jest to możliwe i nie naruszy substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
4. W razie sporu co do kosztów lub wartości, o których mowa w ust. 1-3, oszacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy na koszt zwracającego lokal. Gdy wymagane oszacowanie nie zostanie przedłożone w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie uznaje się, że zwracający lokal zaakceptował kalkulację Spółdzielni. Jeżeli okaże się, że koszty lub wartości ustalone przez Spółdzielnię odbiegają na niekorzyść zwracającego lokal o co najmniej 30% od sum oszacowanych w kosztorysie sporządzonym przez rzeczoznawcę, koszt oszacowania w wysokości nominalnej ponosi Spółdzielnia.
5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do rozliczeń dokonywanych ze spadkobiercami, zapisobiercami i następcami prawnymi członka.

§ 26

Zasady używania lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

A. POWSTANIE I TREŚĆ PRAWA

§ 27

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

2. Wzorzec umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 28

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego przypadającego na lokal, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, wynosi 3% wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku ustanowienia po raz pierwszy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, z którym Spółdzielnia zawiera taką umowę.
3. (skreślony).
4. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi w całości wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu; koszt określenia tej wartości obciąża członka. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 33.
5. (skreślony).

§ 29

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 53.

§ 30

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

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego wymagań określonych w art. 12 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. WYGAŚNIĘCIE PRAWA

§ 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - a) śmierci osoby uprawnionej, chyba że przysługuje małżonkom;

- b) zrzeczenia się tego prawa przez osobę lub osoby uprawnione poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółdzielni;
 - c) prawomocnego orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
 4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
 5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
 6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 4, jest opróżnienie lokalu.
 7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 8. Od kwoty, o której mowa w ust. 6, potrąca się: koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz wszelkie należności obciążające członka względem Spółdzielni, bez względu na to, z jakiego zdarzenia zobowiązania te powstały.
 9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 7.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w §32, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy te zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała z byłym członkiem. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 53.
3. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na zasadach określonych w § 32 ust. 4-6.

§ 33¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, w trybie określonym regulaminem, o którym mowa w ust. 2, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w sposób określony w regulaminie. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności

lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu, przez co rozumie się najwyższą cenę jaka została zaoficerowana. Przetargu nie ogłasza się, a jeśli został przeprowadzony, nie ustanawia się odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 34;
 - 2) osoba bliska, o której mowa w § 33 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Zasady przeprowadzania przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten w sposób szczegółowy określa zasady dotyczące procedury ogłaszania i przeprowadzania przetargu, w tym wysokość postąpienia i sposób rozstrzygnięcia przetargu.
3. W sytuacji, gdy mimo ogłoszenia i przeprowadzenia dwóch kolejnych przetargów nabywca prawa odrębnej własności lokalu nie zostanie wyłoniony, Zarząd może:
- 1) zlecić znalezienie nabywcy przedsiębiorcy trudniącemu się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami; przyszły nabywca ponosi wówczas wszelkie związane z tym koszty,
 - 2) z wolnej ręki przenieść własność lokalu.
- W obu tych przypadkach przeniesienie własności lokalu może nastąpić za kwotę nie niższą od 85% ceny wywoławczej w przetargu, o którym mowa w ust. 1.
4. Nabywca prawa odrębnej własności lokalu oprócz kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 1, ponosi również koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

C. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34

Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, o których mowa w § 53 i w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

3. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

A. POWSTANIE I TREŚĆ PRAWA

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6-7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa. Spółdzielnia wpisuje nabywcę do rejestru członków po uzyskaniu dokumentu stanowiącego podstawę nabycia.

§ 36

(skreślony)

§ 37

(skreślony)

§ 38

(skreślony)

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu wymagań określonych w art. 17¹⁴ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka albo osobę niebędącą członkiem, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

B. WYGAŚNIĘCIE PRAWA

§ 40

1. (skreślony).
2. (skreślony)
3. (skreślony).

§ 40¹

(skreślony)

§ 41

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, według stanu na dzień jego wygaśnięcia. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie § 33¹. Postanowienia § 33¹ ust. 1 – 4 stosuje się odpowiednio.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się: koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wszelkie należności względem Spółdzielni obciążające członka lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bez względu na to, z jakiego zdarzenia zobowiązania te powstały, niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, zgodnie z § 24 ust. 1. Roszczenie o wypłatę staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, jednakże odsetki od należnej kwoty naliczane są dopiero po upływie tygodnia od dnia następującego po dniu, w którym osoba uprawniona zgłosiła żądanie wypłaty i określiła sposób jej dokonania, lecz nie wcześniej, niż od dnia objęcia lokalu przez osobę wyłonioną zgodnie z § 33¹.

§ 42

1. W wypadkach gdy ustawa – Kodeks cywilny lub inne ustawy przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 41 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 43

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 53 ust. 1, 1¹ i 5, rażącego lub uporczywego wykarczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

C. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 44

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 45

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym,
 - 6) określenie przewidywanego terminu zakończenia inwestycji,
 - 7) określenie zasad rozliczeń z tytułu wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części po rozwiązaniu umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów

budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
7. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 45 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Roszczenie o wypłatę wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części staje się wymagalne dopiero siódmego dnia po wniesieniu wkładu budowlanego lub jego części w co najmniej równej wysokości przez innego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego samego lokalu, co określony w umowie rozwiązanej. Odsetki od kwoty należności naliczane są jednak dopiero od dnia następującego po dniu, w którym uprawniony zgłosił żądanie wypłaty i określił sposób jej dokonania.

§ 47

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 45 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli wymagane jest pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 45 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 48

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w § 53 ust. 2, 4 i 5 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 na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w 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 (ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego - Dz.U. z 1964 r. nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami).
1. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 48¹

W zakresie nieuregulowanym w statucie oraz w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 49.

§ 49

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów Ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

5. PRAWO NAJMU

A. PRAWO NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

§ 50

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Podejmowanie rozstrzygnięć w sprawie składanych wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego należy do kompetencji Zarządu.
3. (skreślony)

§ 51

1. Kaucje mieszkaniowe przypadające na mieszkania, które przed przejęciem przez Spółdzielnię były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego; w przypadku wkładu mieszkaniowego – pokrywają go w całości za wyjątkiem przypadających na lokal kosztów modernizacji budynku.
2. Na pisemne żądanie najemcy mieszkania, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 48 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Na pisemny wniosek najemcy mieszkania, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić na jego rzecz, bądź na rzecz zamieszkałych z nim osób bliskich, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Jeżeli budynek, w którym zamieszkuje najemca, zastał nabyty przez Spółdzielnię nieodpłatnie, osoby te są zwolnione od wpłaty wkładu mieszkaniowego.
4. Dla potrzeb rozliczeń w drodze ugody pozasądowej z byłym najemcą lub jego spadkobiercami przyjmuje się, że wartość wpłaconej, zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej przypadającej na lokale, o których mowa w ust. 1, jest równa 3% rynkowej wartości tych lokali, bez uwzględnienia przypadających na lokale kosztów modernizacji budynku.

§51¹

(skreślony)

B. PRAWO NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY

§ 52

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe i garaże. Podejmowanie rozstrzygnięć w tym zakresie należy do wyłącznej kompetencji Zarządu.
2. Szczegółowe zasady używania wynajętych lokali użytkowych i garaży określa umowa najmu.
3. Najemcy lokali użytkowych lub garaży, którzy nie ponieśli w pełnym zakresie kosztów ich budowy, nie mają roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 53

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
- 1¹ Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 54.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 54.
5. Niezależnie od postanowień ust. 1-3, członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 obowiązane są do wnoszenia opłat tytułem pokrycia kosztów dostarczonych mediów i innych usług.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4-6, powinny być wnoszone najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca, na który przypadają.
8. Do uiszczenia należności stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o zaliczeniu zapłaty.
9. Członek Spółdzielni nie może potrącać swych wierzytelności wobec Spółdzielni z opłat, do których uiszczenia jest zobowiązany.
10. Obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 6 powstaje - w zależności od prawa do lokalu - z dniem: zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, dokonania przydziału lokalu albo przeniesienia własności lokalu. W przypadku, gdy nabywca: spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu wyłoniony został w trybie przetargu lub licytacji, za dzień, w którym powstaje obowiązek uiszczenia opłat uznaje się dzień przeprowadzenia przetargu lub licytacji.
11. Obowiązek uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4 ustaje z dniem, w którym ze względu na stan techniczno-sanitarny lokalu po opuszczeniu go przez członka możliwe jest jego ponowne zasiedlenie.
12. Szczegółowe zasady naliczania i ustalania opłat określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
13. Wysokości opłat, o których mowa w ust. 1-2 i 4-6, za wyjątkiem opłat za dostarczone media, określa Rada Nadzorcza w formie uchwały na podstawie wniosku Zarządu oraz cen stosowanych przez dostawców mediów i usług. Wysokość opłat za dostarczone media określa Zarząd na podstawie cen stosowanych przez dostawców mediów.
14. Kalkulację wysokości opłat, o których mowa w ust. 1-6, Spółdzielnia przedstawia na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
15. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
16. Osoby zalegające z opłatami zobowiązane są do pokrycia kosztów sporządzania i doręczania im wezwań do zapłaty. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd.
17. W przypadku opóźnienia w zapłacie za okres co najmniej dwóch miesięcy, Spółdzielnia może zlecić dochodzenie należności przedsiębiorcy zajmującemu się windykacją wierzytelności. W takim przypadku osoby, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4, zobowiązane są do zwrotu udokumentowanych kosztów tej usługi poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 53¹

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości wydzielonej na podstawie art. 41 i 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 53 ust. 1 – 2 i 4.
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 54

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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie własnej działalności społecznej i oświatowej.

V. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 55

1. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami oraz najemcy mogą dokonywać zamiany lokali.
2. Zamiana mieszkań zajmowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub na podstawie umowy najmu wymaga zgody Spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań może polegać na zawarciu umowy ustanawiającej prawo do lokalu w zamian za rozwiązanie umowy najmu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i wydanie go Spółdzielni. Rozstrzygnięcia w tym zakresie podejmuje Zarząd.

§ 56

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania, o której mowa w § 55 ust. 2, Spółdzielnia pobiera od osób, które złożyły wnioski o zamianę jednorazową opłatę w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej. Opłata ta zostanie przeznaczona na pokrycie kosztów korespondencji w sprawach, o których mowa w § 55 ust. 2 i 3.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 57

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie, które może zostać podzielone na części,
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
 - 4) Konwent Seniorów.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 punkty 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów spełniających wymogi statutu. Odwołanie członków tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ustalonego limitu mandatów. W przypadku, gdy co najmniej dwaj kandydaci otrzymali kolejno najmniejszą uprawniającą do uzyskania mandatu i równocześnie równą liczbę głosów, przeprowadza się wybory dodatkowe, w których uczestniczą tylko ci kandydaci. Jeżeli wybory uzupełniające nie przyniosą rozstrzygnięcia, o tym który z tych kandydatów otrzyma mandat decyduje losowanie.
4. W przypadku, gdy w wyborach na członków Rady Nadzorczej co najmniej dwaj kandydaci otrzymali kolejno najmniejszą uprawniającą do uzyskania mandatu i równocześnie równą liczbę głosów, o tym, który z tych kandydatów otrzyma mandat decyduje losowanie przeprowadzone przez Konwent Seniorów. Ust. 3 zdanie 2 i 3 nie stosuje się.
5. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że głosowania tajnego wymaga ustawa, statut lub regulamin.
6. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów, chyba że przepisy Prawa spółdzielczego lub statutu stanowią inaczej. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” lub „przeciw” uchwale.
7. Członkowie organów Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Tajne głosowania i wybory przeprowadza się przy pomocy wydanych przez Spółdzielnię kart do głosowania.
9. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 58

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 59

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno zawierać: imię, nazwisko, adres i numer PESEL mocodawcy, imię, nazwisko, adres i numer PESEL lub NIP pełnomocnika, datę posiedzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz czytelny podpis członka.
4. Pełnomocnictwo należy złożyć najpóźniej na 1 dzień przed rozpoczęciem tej części Walnego Zgromadzenia, na której pełnomocnik będzie reprezentował członka:
 - 1) w oryginale w siedzibie Spółdzielni, w godzinach obsługi interesantów,
 - 2) w elektronicznej kopii pełnomocnictwa, przesyłając ją na adres poczty elektronicznej walne@smnowa.pl; w takim przypadku oryginał pełnomocnictwa należy złożyć przed rozpoczęciem części Walnego Zgromadzenia.
- 4¹. Lista pełnomocnictw obejmująca pełnomocnictwa udzielone przez członków należących do danej części Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu tej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu i pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
7. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
8. W obradach Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, reprezentanci Krajowej Rady Spółdzielczej oraz goście zaproszeni przez Zarząd w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

§ 60

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i oświatowej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia strat lub w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego),
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od podjętych w pierwszej instancji uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego) oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku Spółdzielczego (Rewizyjnego), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 61

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku

- obrachunkowego. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 zd.2, Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów w każdym czasie.
 3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków.
 4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 62

1. O czasie miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni i w Administracjach Osiedlowych oraz poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedlowych na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia (wszystkich jego części) zawiadamia się także Związek Spółdzielczy (Rewizyjny), w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 62. Zasada ta nie dotyczy uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Porządek obrad powinien zostać podany do wiadomości zebranych przez odczytanie i nie może on ulec zmianie.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 7, Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, chyba że statut stanowi inaczej.
5. Wybór delegata na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i odwoływanie członków Zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium odbywają się w głosowaniu tajnym. Każda część Walnego Zgromadzenia przeprowadza głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad na wniosek 1/2 członków uczestniczących w obradach tej części.
6. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Przez ogólną liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu rozumie się ogólną liczbę członków biorących udział w głosowaniu nad uchwałą na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni wymaga, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 64

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Zarząd Spółdzielni powinien zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona w stopniu rażąco sprzeczna z ustawą lub postanowieniami statutu.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 65

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i zastępca przewodniczącego. Prezydium kieruje obradami zgodnie z regulaminem obrad, o którym mowa w ust. 3, w oparciu o porządek obrad. Członkowie Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej i pełnomocnik niebędący członkiem Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał i dokonywania wyborów określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Przepisy niniejszego rozdziału oraz regulaminu obrad mają odpowiednie zastosowanie w przypadku zwołania Walnego Zgromadzenia bez podziału na części.

§ 66

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W protokole należy:
 - 1) wymienić kandydatów na członków Prezydium części Walnego Zgromadzenia, ilość głosów oddanych na każdego z nich oraz wymienić osoby, które zostały wybrane do Prezydium części Walnego Zgromadzenia,
 - 2) stwierdzić fakt odczytania porządku obrad,
 - 3) wskazać projekty uchwał, które zostały poddane pod głosowanie i liczbę głosów oddanych „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” w stosunku do każdego projektu uchwały,
 - 4) wymienić kandydatów na członków Rady Nadzorczej i liczbę głosów oddanych na każdego z nich.Załącznikami do protokołu są lista obecności z podpisami uczestników danej części Walnego Zgromadzenia, pełnomocnictwa do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał i porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

1¹. KONWENT SENIORÓW

§ 66¹

1. W skład Konwentu Seniorów wchodzi przewodniczący i sekretarze Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd zobowiązany jest zwołać Konwent Seniorów w terminie 1 tygodnia od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Konwent Seniorów może obradować niezależnie od ilości obecnych na nim członków Konwentu.
4. W obradach Konwentu Seniorów mogą brać udział wyłącznie jego członkowie oraz członkowie Zarządu i zaproszeni przez Zarząd goście.
5. Konwent Seniorów wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza Konwentu. Do czasu ich wyboru obradom Konwentu Seniorów przewodniczy Prezes Zarządu bądź inny wskazany przez niego członek Zarządu.
6. Szczegółowy tryb obradowania określa regulamin obrad Konwentu Seniorów uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 66²

Konwent Seniorów:

- 1) stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał,
- 2) stwierdza czy i jakiej treści uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie z podaniem liczby głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się”,
- 3) ogłasza wyniki wyborów na członków Rady Nadzorczej z podaniem liczby głosów oddanych na każdego z kandydatów,
- 4) przeprowadza losowanie w przypadku określonym w § 57 ust. 4.

§ 66³

1. Z obrad Konwentu Seniorów sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Konwentu Seniorów.
2. Załącznikami do protokołu są uchwały Walnego Zgromadzenia, których podjęcie stwierdził Konwent Seniorów. Każda z tych uchwał powinna być podpisana przez przewodniczącego i sekretarza Konwentu Seniorów.

2. RADA NADZORCZA

§ 67

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie; w wyjątkowych przypadkach do przeprowadzenia niektórych czynności kontrolnych Rada Nadzorcza może oddelegować jednego lub kilku swoich członków. Przepis ten nie uchybia postanowieniom § 78 i § 73 ust. 2.
4. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są zachować w tajemnicy wszystkie informacje, które stanowią tajemnicę handlową lub produkcyjną Spółdzielni albo jej kontrahentów, jak również te, których ujawnienie mogłoby narazić Spółdzielnię na szkodę, względnie też wiązać się z naruszeniem dóbr osobistych lub ujawnieniem danych osobowych członków, najemców lub właścicieli lokali niebędących członkami albo osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Dokumenty zawierające takie informacje nie mogą być wynoszone poza siedzibę Spółdzielni.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy, o której mowa w ust. 4 trwa także po ustaniu członkostwa w Radzie Nadzorczej.
6. (skreślony)

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną najpóźniej na 18 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie to nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami). Szczegółową wysokość wynagrodzenia określa regulamin, o którym mowa w § 79.

§ 69

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dnia obrad Konwentu Seniorów, na którym ogłoszono wybór członków Rady Nadzorczej.

§ 70

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów

spełniających wymagania statutu, z uwzględnieniem § 68 ust. 2.

2. Kandydatem do Rady Nadzorczej może być członek Spółdzielni, który uzyskał pisemne poparcie co najmniej 40 innych członków Spółdzielni i złożył oświadczenie, że nie był karany za przestępstwa przeciwko: wiarygodności dokumentów, mieniu, obrotowi gospodarczemu i interesom majątkowym w obrocie cywilnoprawnym, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi.
3. Pisemne poparcie, o którym mowa w ust. 2 powinno być złożone w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na 18 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Uchwałą rady Nadzorczej tworzy się okręgi wyborcze. Liczba okręgów wyborczych nie może być większa niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
5. Każdemu okręgowi wyborczemu przysługuje w Radzie Nadzorczej jeden mandat, niezależnie od liczby członków posiadających prawa do lokali w tym okręgu. Jeżeli liczba okręgów jest mniejsza od liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, pozostałe mandaty przyznawane są poszczególnym okręgom proporcjonalnie do liczby członków posiadających prawa do lokali w tych okręgach – wg stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym przeprowadzane są wybory. Klucz podziału tych mandatów określa Rada Nadzorcza.
6. Członek któremu przysługują prawa do lokali w dwóch lub większej liczbie okręgów, może kandydować tylko w jednym okręgu.
7. Postanowienia ust. 2-6 stosuje się odpowiednio do kandydata na członka Rady Nadzorczej wskazanego przez osobę prawną, o której mowa w § 68 ust. 2.

§ 71

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) złożenia rezygnacji,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa udzielonego osobie, o której mowa w § 68 ust. 2 albo ustania członkostwa jej mocodawcy,
 - 5) utraty zdolności do czynności prawnych lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych; przepis ten stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w punkcie 4,
 - 6) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. (skreślony)

§ 72

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi automatycznie kandydat, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów w ostatnich wyborach.
2. W wypadku niemożności tymczasowego uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób podany w ust.1, przeprowadza się wybory uzupełniające w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej. Do czasu przeprowadzenia tych wyborów Rada Nadzorcza działa w mniejszym składzie, zaś postanowienia § 68 ust. 1 dotyczące liczby członków Rady Nadzorczej nie znajdują zastosowania.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej, który ustanowiony został w sposób opisany w ust. 1 lub ust. 2 niniejszego paragrafu wygasa w terminie, w którym wygasłby mandat jego poprzednika, ustanowionego w trybie § 69 albo § 72 ust. 1 lub ust. 2.

§ 73

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej, obok innych spraw określonych w statucie, należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych (w tym planów remontów) oraz programów działalności społecznej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych oraz społecznych i oświatowych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych; Rada Nadzorcza wnioskuje również o przyjęcie sprawozdania Zarządu i o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 7) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie, za wyjątkiem regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 8) określenie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
 - 9) ustalanie wzorców umów o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 10) ustalanie liczby części Walnego Zgromadzenia oraz określanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i rozstrzygnięć podejmowanych przez jego poszczególnych członków, jak również rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i w warunkach określonych w statucie,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 15) występowanie z wnioskami, o których mowa w § 43,
 - 16) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
 - 17) ustalanie wysokości opłat, zgodnie z § 53 ust. 13,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie określenia kosztów sporządzania kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 7 i 9.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w przeprowadzanych lustracjach Spółdzielni. Rada Nadzorcza przedstawia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu protokół polustracyjny z działalności Spółdzielni wraz z wnioskami.

§ 74

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku na ręce osób, o których mowa w ust. 1. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd.
3. Pierwsze posiedzenie nowego składu Rady Nadzorczej odbywa się w terminie tygodnia od dnia, w którym Konwent Seniorów ogłosił wybór nowych członków Rady Nadzorczej. Przewodniczy mu przewodniczący Konwentu Seniorów. Celem tego posiedzenia jest ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej, zgodnie z § 77.

§ 75

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał:
 - tylko w przypadku, gdy wszyscy jej członkowie zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie posiedzenia, i
 - tylko w sprawach, które nie wykraczają poza kompetencje Rady Nadzorczej, i tylko przy obecności co najmniej połowy jej członków.
2. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos przewodniczącego Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, za wyjątkiem spraw, w których przepisy prawa lub statutu wymagają głosowania tajnego. Na żądanie większości członków Rady Nadzorczej lub na prośbę wszystkich członków Zarządu przeprowadza się głosowanie tajne także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Z przebiegu posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisuje dwóch członków Prezydium i protokolant. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 76

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 77

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady i koordynowanie prac jej poszczególnych komisji.

§ 78

Rada Nadzorcza w trybie jawnym powołuje ze swego grona komisje problemowe stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działania, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 79. Wnioski komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

§ 79

Szczegółowe zasady organizacji i sposób wykonywania czynności Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. ZARZĄD

§ 80

1. Zarząd składa się z 3 osób: prezesa i jego zastępców (wiceprezesów), wybieranych w ramach konkursu przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkowie Zarządu powinni mieć wyższe wykształcenie techniczne, ekonomiczne, prawnicze lub mieć ukończone studia podyplomowe na tych kierunkach.
2. Członkowie Zarządu powoływani są na czas nieokreślony.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Przyczyny odwołania członka Zarządu powinny zostać wpisane do protokołu z obrad organu Spółdzielni, który dokonał odwołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 81

1. Zarząd kolegialnie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członka do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie rozstrzygnięć w sprawie wynajmu lokali,
 - 3) (skreślony),
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i oświatowej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi, jak również z jednostkami samorządu terytorialnego oraz organami władzy, administracji lub gospodarki państwowej.
3. Zarząd składa okresowe sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd corocznie przekazuje podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych, o ile wnioski takie zostały sformułowane i przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni przez podmiot przeprowadzający lustrację.

5. Zarząd może powstrzymać się przed stosowaniem przepisów ustawy lub aktu niższego rzędu, jeżeli ich zastosowanie może skutkować wyrządzeniem Spółdzielni szkody majątkowej, zaś z co najmniej dwóch opinii lub ekspertyz prawnych wynika, że przepisy te są niezgodne z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawami. W takim przypadku Zarząd powinien niezwłocznie podjąć starania celem poddania zakwestionowanego przepisu kontroli, o której mowa w art. 188 pkt 3 Konstytucji.

§ 82

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

§ 83

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

§ 84

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

4. (skreślony)

§ 85 - § 88 (skreślone)

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 89

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.

§ 90

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych oraz programów działalności społecznej i oświatowej.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkami wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

§ 91

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) fundusz na spłatę kredytów i odsetek
 - 7) fundusz zasobowy.
2. Niezależnie od funduszy wymienionych w ust.1 Spółdzielnia tworzy fundusz celowy na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy). Fundusz ten tworzony jest z wpływów określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych wpływów określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
 3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej jeżeli możliwość ich tworzenia określają odrębne ustawy. Rada Nadzorcza może też określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

§ 92

1. Podziału środków funduszu remontowego każdej nieruchomości, o której mowa w § 53¹, w wysokości równej sumie odpisów na fundusz remontowy odprowadzanych przez mieszkańców danej nieruchomości powiększonych o przypadające na tę nieruchomość inne przychody określone uchwałami Walnego Zgromadzenia, dokonuje corocznie Rada Nadzorcza w oparciu o przedstawiony przez Zarząd projekt planu remontów.
2. Nie więcej niż 10% przychodów, o których mowa w ust. 1, zabezpiecza się na poczet robót awaryjno – interwencyjnych każdej nieruchomości.
3. Wynik rozliczenia środków i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości zwiększa lub zmniejsza środki funduszu remontowego tej nieruchomości w latach następnych.

§ 93

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz z innych funduszy, według następującej kolejności:

- fundusz remontowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz na spłatę kredytu i odsetek.

§ 94

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały po przeprowadzeniu likwidacji majątek przeznaczony będzie na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

Statut niniejszy uchwalono mocą Uchwały Zgromadzenia Założycieli z dnia 12 stycznia 1995 r.

Spółdzielnię zarejestrowano w Sądzie Rejonowym – Wydział VIII Gospodarczo-Rejestrowy w Katowicach w dniu 27.01.1995 r. pod Nr Ars 1391.

Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000138791 w Sądzie Rejonowym w Gliwicach.

Mocą Uchwał Zebrania Przedstawicieli z dnia:

- 21 czerwca 1997 r.
- 20 czerwca 1998 r.
- 17 czerwca 2000 r.
- 18 stycznia 2002 r.
- 14 czerwca 2003 r.
- 05 czerwca 2004 r.
- 24 czerwca 2006 r.
- 17 listopada 2007 r.

oraz Walnego Zgromadzenia z dnia:

- 25 maja 2010 r.
- 19 maja 2011 r.

- 24 kwietnia 2012 r.

- 23 maja 2018 r.

- 9 maja 2023 r.

uchwalono kolejne zmiany statutu.

Prezentowany powyżej tekst ujednolicony statutu obowiązuje od dnia rejestracji ostatnich jego zmian tj. od dnia 30.05.2023 r.