

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZOBISZOWICE”
W GLIWICACH**

Spis treści

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
II.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	3
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	6
IV.	WPISOWE, UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.....	6
V.	PRAWO DO LOKALU	8
V/A.	SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	9
V/B.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	9
V/C.	PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	10
VI.	ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI.....	11
VII.	NAJEM LOKALI.....	13
VIII.	ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH	13
IX.	UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	14
X.	USTANIE CZŁONKOSTWA I SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	16
XI.	GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE	20
XII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	21
XII/A.	WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	22
XII/B.	RADA NADZORCZA	25
XII/C.	ZARZĄD.....	27
XIII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	29
XIV.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	31

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZOBISZOWICE”
W GLIWICACH**

tekst jednolity

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "SZOBISZOWICE" zwana dalej Spółdzielnią, która działa na terenie gminy Gliwice.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkalnych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, a także stanowiącymi mienie członków (PKD 68.20.Z).
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być :
 - 1) (PKD 68.10.Z) budowanie lub nabywanie budynków w celu:
 - a) ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - b) ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) (PKD 68.10.Z) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) (PKD 68.10.Z) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) (PKD 68.32.Z) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia członków spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości,
 - 5) (PKD 68.20.Z) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, bezpośrednio związanej z realizacją celów o których mowa w § 2 ust.1 i 2, poprzez wykonywanie usług konserwacyjnych oraz naprawczych w lokalach stanowiących mienie członków spółdzielni lub mienie innych właścicieli.
4. Spółdzielnia może na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa i na podstawie Statutu prowadzić własną działalność gospodarczą, która polega na:
 - 1) wynajmowaniu lokali, dzierżawieniu gruntów,
 - 2) zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia Członków Spółdzielni,
 - 3) prowadzeniu działalności usługowej,
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.
6. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 3

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli spełnia jeden z warunków :
 - 1) posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub garażu lub prawo odrębnej własności do lokalu lub garażu,
 - 2) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub prawo odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 3) współmałżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 4) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa lub umowy z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego,
 - 5) przypadło jej wskutek śmierci małżonka lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 6) nabyła w drodze dziedziczenia, zapisu umowy lub licytacji ekspektatywy odrębnej własności lokalu,
 - 7) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem
 - 8) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni jeżeli spełnia jeden z warunków :
 - 1) oczekuje ustanowienia na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze umowy, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
6. W poczet Członków może być przyjęta osoba wykreślona lub wykluczona poprzednio z Członkostwa z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu, jeżeli przyczyna pozbawienia Członkostwa ustała, a opłaty bieżące wnoszone są przez okres co najmniej 6 miesięcy regularnie i ubiega się o zawarcie umowy na ten sam lokal lub o zamianę na inny lokal. Zdanie poprzednie stosuje się odpowiednio do małżonka osoby wykreślonej lub wykluczonej, w razie gdy prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom.

§ 4

1. Przystępujący do spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni.
 - 1) osoby fizyczne przystępujące do Spółdzielni pod rygorem nieważności winny złożyć deklarację przystąpienia w formie pisemnej i powinna ona zawierać:
 - a) imię i nazwisko przystępującego,
 - b) miejsce zamieszkania,
 - c) ilość deklarowanych udziałów członkowskich,
 - 2) osoby prawne przystępujące do spółdzielni pod rygorem nieważności winny złożyć deklarację w formie pisemnej i powinna ona zawierać:
 - a) nazwę osoby prawnej.
 - b) siedzibę - dokładny adres.
 - c) ilość deklarowanych udziałów członkowskich
3. W poczet członków przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji i potwierdzona na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. O uchwale Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.

6. O uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie 14 dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie odmowy przyjęcia do spółdzielni oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
 - 1) Odwołanie powinno być wniesione przez zainteresowanego w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia,
 - 2) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie do 3 miesięcy od daty jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni:
 - 1) osoby, która nabyła spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy oraz w drodze licytacji,
 - 2) osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni w trybie art.14, art. 15 ust. 1, 2 , 3, 7 i art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli odpowiada ona wymogom Statutu.
 - 3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni
 - 4) osoby, której małżeństwo z członkiem spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, jeżeli deklaracja została złożona przed upływem 1 roku od uprawomocnienia się wyroku,
 - 5) osoby, która jest właścicielem lokalu zarządzanego przez Spółdzielnię.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr Członków Spółdzielni który zawiera:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania Członka, a w odniesieniu do osoby prawnej będącym członkiem nazwę i siedzibę,
 - 2) datę przyjęcia w poczet Członków,
 - 3) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 4) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, prowadzone jako odrębna ewidencja,
 - 5) stan zadłużenia z tyt. opłat o których mowa w § 42 Statutu, prowadzony jako odrębna ewidencja,
 - 6) datę ustania członkostwa.

Rejestr jest jawny dla Członka Spółdzielni, jego małżonka, może go przeglądać także wierzyciel Członka.

§ 5

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność od czynności prawnych oraz przy uwzględnieniu zastrzeżeń określonych w § 81 ust. 2 Statutu,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
- 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez przedstawiciela.
- 4) prawo zgłaszania projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał oraz prawo żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie i na zasadach określonych w § 77 Statutu,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu Spółdzielni i wszystkich regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu,
- 7) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad tych organów; protokołami z lustracji Spółdzielni; rocznymi sprawozdaniami finansowymi; z umowami zawartymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz fakturami, a także otrzymania za odpłatnością kopii tych dokumentów, z zastrzeżeniem, że:
 - a) udostępnione do wglądu dokumenty oraz kopie wydawanych dokumentów nie mogą ujawniać danych innych Członków lub osób nie będących Członkami, a którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali podlegające z mocy prawa ochronie; jak również informacji mających charakter lub klauzulę informacji tajnych bądź poufnych,
 - b) dokumenty mogą być udostępnione do wglądu tylko w siedzibie Spółdzielni, w dniach roboczych i w godzinach określonych uchwałą Zarządu,
 - c) kopie lub odpis dokumentów sporządza biuro Spółdzielni, a wysokość opłaty za sporządzenie tych kopii i odpisów uchwała Rada Nadzorcza.
- 8) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 9) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,

- 12) prawo uzyskania prawa odrębnej własności lokalu, prawo uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 13) prawo przeniesienia własności lokalu,
 - 14) prawo do uzyskania przyszłego domu jednorodzinnego, a po jego wybudowaniu i po ostatecznym rozliczeniu z tytułu kosztów budowy prawo nabycia własności domu jednorodzinnego,
 - 15) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych urządzeń i pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
 - 16) prawo do członkostwa w innej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Członkowie Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie posiadający takiej zdolności nie mają prawa być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu Członków, biorą udział tylko poprzez swoich przedstawicieli ustawowych.
 3. Do członka Spółdzielni będącego osobą prawną stosuje się odpowiednio postanowienia ust.1 pkt.1–16 z zastrzeżeniem, że :
 - 1) członkowi Spółdzielni osobie prawnej nie przysługuje prawo do spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) członkowi Spółdzielni będącej osobą prawną nie przysługuje prawo osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Prawo to jest realizowane poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który zastępować może tylko jednego członka.

§ 6

Członek Spółdzielni zobowiązany jest przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni, a także w szczególności :

1. wnieść wpisowe i udziały członkowskie,
2. wnieść związany z prawem do lokalu wymagany wkład mieszkaniowy lub budowlany przypadający na lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu na zasadach określonych w umowie i statucie,
3. w pełni pokrywać przypadające na jego lokal wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez wnoszenie opłat za używanie lokalu zgodnie z postanowieniami § 42 i 43 Statutu oraz w pełni uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a zwłaszcza w spłacie :
 - 1) kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę, remont lub modernizację budynku w części przypadającej na jego lokal w wysokości i na warunkach określonych w umowie zawartej z kredytodawcą w sposób umożliwiający obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie,
 - 2) kosztów związanych ze sporządzeniem dokumentacji oraz z określeniem przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) odsetek ustawowych, umownych i od należności publicznych,
 - 4) nakładów inwestycyjnych,
4. terminowo uiszczać opłaty i wymagane należności na pokrycie kosztów utrzymania jego lokalu oraz kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, o których mowa w ust.4,
5. zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz danych dotyczących ewidencji i stanu zasiedlenia lokalu, w razie nie powiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres,
6. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w używanie lokalu, jeżeli czynności te mają wpływ na wysokość opłat za używanie lokalu lub zmianę sposobu użytkowania lokalu,
7. utrzymać lokal i urządzenia będące na jego wyposażeniu w należyтым stanie technicznym , użytkowym i estetycznym,
8. przestrzegać porządku domowego i publicznego, zasad współżycia społecznego oraz korzystać z lokalu, a także z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie naruszający interesów i potrzeb innych członków,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio zagrażającą powstaniem szkody, a także po wcześniejszym zawiadomieniu przez Spółdzielnię udostępnić lokal celem dokonania okresowych bądź doraźnych przeglądów stanu użytkowego urządzeń technicznych i instalacji w lokalu,
10. zgłosić do Spółdzielni, w celu uzyskania akceptacji prace remontowe w lokalu w zakresie odnoszącym się do wszystkich urządzeń, instalacji, elementów elewacji bądź konstrukcji budynku stanowiących części nieruchomości wspólnej i wykonać te prace z zachowaniem norm prawa budowlanego,

11. udostępnić lokal w wyznaczonych terminach do odczytu urządzeń podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy domowych.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 7

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest postępowaniem dwuinstancyjnym. Jeżeli z treści wniosku Członka wynika, że uprawnionym do rozpatrywania tego wniosku jest inny organ niż podany jako adresat, wniosek rozpatruje ten organ Spółdzielni, który jest zgodnie z postanowieniem Statutu uprawniony do jego rozpatrywania.
2. Wnioski członków kierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna, chyba, że Członek zaskarżył tę decyzję do sądu.

§ 8

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Jeżeli odwołanie o którym mowa w ust. 3 nie zostanie wniesione w terminie, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana chyba, że Członek zaskarżył ją do sądu.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym ostateczna, chyba, że zostanie zaskarżona do sądu. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 9

1. Wysokość wpisowego wynosi 200,00 zł.
2. Udział członkowski wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Osoba fizyczna ubiegająca się o członkostwo w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązana jest wnieść co najmniej jeden udział członkowski.
4. Członek Spółdzielni będący osobą prawną winien wnieść 5 udziałów na każdy lokal.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wnieść w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału członkowskiego w tym terminie stanowi podstawę uzasadniającą wykreślenie z rejestru Członków Spółdzielni.

6. Udział członkowski określony jak w ust. 3 i 4 Członek spółdzielni zobowiązany jest wnieść odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
7. Spółdzielnia wypłaca udział członkowski, po ustaniu członkostwa w terminie i na zasadach określonych w § 63 Statutu. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 10

1. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę, którą członek Spółdzielni ubiegający się o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu zobowiązany jest wnieść w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego finansowana jest ze środków pochodzących z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek Spółdzielni zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy lub zaliczkę na wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w ust. 1 członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego.
3. Wkład mieszkaniowy lub zaliczka na wkład mieszkaniowy dla lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy nie może być mniejszy od kwoty określonej przez kredytodawcę w umowie, w ramach której realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 11

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową o których mowa w § 17 ust. 2 Statutu, a w szczególności nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) zaległe opłaty za używanie lokalu, o których mowa w § 42,
 - 4) koszty sporządzania wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

§ 12

1. Wkładem budowlanym jest kwota jaką członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w wysokości odpowiadającej całości kosztów zadania inwestycyjnego związanego z budową w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana ze środków zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek zobowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w wysokości określonej w ust. 1 członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu.
3. Wkład budowlany lub zaliczka na wkład budowlany dla lokali mieszkalnych zasiedlanych po raz pierwszy nie może być mniejszy od kwoty określonej przez kredytodawcę w umowie, na podstawie której realizowane było finansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 13

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z podlegającej zwrotowi wartości rynkowej spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia potrąca :
 - 1) niespłaconą część wkładu budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej prawa do lokalu,

- 2) kwotę niespłaconej części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
 - 3) zaległe opłaty za używanie lokalu o którym mowa w § 42 Statutu,
 - 4) koszty sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu.
3. Zwrot osobie uprawnionej równowartości spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką nabytego przez Spółdzielnię z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni następuje po potrąceniu należności określonych w ust. 2 i z tyt. obciążenia hipoteką.
 4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 14

1. Zasady rozliczania kosztów budowy lokali, ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także zasady, warunki i terminy wnoszenia tych wkładów określa zawarta z członkiem Spółdzielni umowa o budowę lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 17 i § 21 Statutu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego dla lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu ustala każdorazowo rzeczoznawca majątkowy na podstawie wyceny sporządzanej wg zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

§ 15

1. Dla ustalenia osoby na rzecz której Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo innej osoby Zarząd prowadzi postępowanie przetargowe.
2. Uchwałę o przeznaczeniu lokalu do przetargu podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przetarg prowadzi się w trybie:
 - 1) przetargu pisemnego ograniczonego, w którym uczestniczyć mogą Członkowie Spółdzielni lub wspólnie z nimi zamieszkujący Członkowie rodziny, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu,
 - 2) przetargu pisemnego nieograniczonego.
3. Przetarg ogłasza się na stronie internetowej Spółdzielni oraz poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, a przetarg pisemny nieograniczony ogłasza się również w prasie lokalnej, przy czym termin przetargu nie może być krótszy niż 7 dni, od daty ukazania się ogłoszenia o przetargu.
4. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W przypadku braku chętnych do zawarcia umowy ustanowienia własności lokalu w pierwszym i drugim przetargu, o którym mowa w ust. 2, Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o zmianie ceny wywoławczej w ponownym przetargu.
5. Osoby przystępujące do przetargu zobowiązane są wnieść wadium, którego wysokość ustala każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady prowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i zakres działania Komisji przetargowej uchwała Rada Nadzorcza.

V. PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Członek Spółdzielni na zasadach określonych przepisami prawa i Statutu może posiadać:
 - 1) spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 3) prawo odrębnej własności do lokalu.
2. Członek Spółdzielni może być również najemcą lokalu mieszkalnego.

V/A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 17

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta pod rygorem nieważności winna być zawarta w formie pisemnej i powinna zawierać :
 - 1) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu po zakończeniu budowy tego lokalu,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz zobowiązanie do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową i realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 5) określenie zasad ustalania, wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na wkład mieszkaniowy i ostatecznego ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości i wg zasad określonych § 10 Statutu oraz w umowie o budowę lokalu, o której mowa w ust.1.

§ 18

1. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Przez umowę o spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 10 Statutu oraz uiszczać opłaty określone w § 42 Statutu. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje osobie fizycznej i może należeć do jednej osoby lub współmałżonków. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców oraz nie podlega egzekucji.
3. Członkowi może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. W razie nabycia prawa do więcej niż jednego spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek jest zobowiązany w terminie 3 miesięcy od daty wezwania go przez Spółdzielnię zlikwidować stan sprzeczny z przepisami ust. 3.
5. Postanowienia określone w ust. 3 stosuje się odpowiednio gdy prawo do więcej niż jednego spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uzyskują współmałżonkowie, chyba że z przyczyn uzasadnionych mają osobne miejsca zamieszkania.
6. W przypadku nie zastosowania się członka do postanowień ust. 3 i 4 i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu na usunięcie stanu sprzecznego z postanowieniami statutu, spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu, jeżeli prawo to zostało nabyte w późniejszym terminie niż spółdzielcze, lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego.
7. Spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa na zasadach określonych w § 53 i § 56 Statutu.

V/B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 19

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

2. Spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku, gdy zgłasza się kilku uprawnionych – rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 20

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 następuje na podstawie umowy, która powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tym że:
 - 1) pozostałym współuprawnionym z tyt. własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa wykupu,
 - 2) umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo bez zawiadomienia współuprawnionych o zbyciu, jest nieważna.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. W przypadku zbycia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą pełnego, wymaganego wkładu budowlanego określonego w § 12 Statutu, niespłacona część wkładu budowlanego staje się natychmiast wymagalna.

V/C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 21

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej i powinna zawierać:
 - 1) zobowiązania stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po zakończeniu jego budowy,
 - 2) zobowiązania członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie zasad i terminów wnoszenia wkładu budowlanego lub zaliczek na wkład.
2. Członek Spółdzielni, który zawarł umowę o budowę lokalu, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie i w § 12 Statutu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części jaka przypada na jego lokal.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21 ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu nastąpić może w formie aktu notarialnego i staje się skuteczne z chwilą złożenia przez nabywcę lub nabywców deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

§ 23

1. Umowa o budowę lokalu, o której mowa w § 21 ust. 1 może ulec rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię. Wypowiedzenie winno być złożone z formie pisemnej, a okres wypowiedzenia trwa 3 miesiące i biegnie od pierwszego dnia kalendarzowego miesiąca następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
2. Spółdzielni przysługuje prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymuje warunków umowy określonej w § 21 bez wykonania których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali budowanych w ramach wspólnego zadania inwestycyjnego staje się poważnie utrudnione.

§ 24

1. Po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego (budowy) w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku Spółdzielnia zobowiązana jest ustanowić na rzecz członka Spółdzielni odrębną własność lokalu.
2. Odrębną własność lokalu ustanawia się w drodze umowy, która powinna być dokonana w formie aktu notarialnego i powinna zawierać :
 - 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2) wielkość udziałów przypadających poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.
3. Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może zawrzeć łącznie ze wszystkimi członkami Spółdzielni, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z tym prawem udziałami w nieruchomości.

§ 25

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz członka Spółdzielni lub wspólnie na jego rzecz i współmałżonka lub na rzecz osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Do powstania prawa odrębnej własności lokalu konieczny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 26

1. Koszty zawarcia umowy określonej w § 24 ust. 2 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu.
2. Roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu staje się skuteczne o ile członek Spółdzielni występujący o ustanowienie tego prawa dokonał spłaty zobowiązań przypadających na jego lokal związanych z budową lokalu, a w szczególności spłaty zadłużenia z tyt. kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, spłaty wszystkich zobowiązań obciążających jego lokal.

VI. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI

§ 27

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do garażu lub lokalu użytkowego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu.
2. Do umów o przeniesienia własności lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia § 24 ust. 2 o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

§ 28

1. Umowę o przeniesieniu własności lokalu z członkiem któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera po dokonaniu przez członka :
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 42 ust. 1 Statutu:
 - a) spłaty przypadającego na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
 - b) spłaty z tytułu prac remontowych wykonywanych w budynku w którym zlokalizowany jest jego lokal, jeżeli koszt tych prac remontowych przekracza wysokość funduszu remontowego tego budynku,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniem spółdzielni, o którym mowa w art. 10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) spłaty zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu w części przypadającej na jego lokal,
 - 4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 5) spłaty wydatków poniesionych na zakup własności gruntu dotychczas będącego w użytkowaniu wieczystym, o ile Spółdzielnia jest zobowiązana nabyć własność gruntu w trybie art. 35 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie i na zasadach określonych w art. 12 ust.1² ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 29

Po przeniesieniu własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy o których mowa w § 28 ust. 1 pkt 4 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 30

1. Umowę o przeniesienie własności lokalu z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do garażu lub lokalu użytkowego Spółdzielnia zawiera po dokonaniu przez członka spłaty zobowiązań, o których mowa w § 28 ust. 1 pkt. 1, 2, 3 i 5.
2. Postanowienia § 28 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio dla umów o przeniesienie własności lokalu zawieranych z Członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 31

1. Roszczenie członka Spółdzielni o zawarcie umowy o przeniesienie prawa własności do lokalu staje się skuteczne (wymagalne) po zrealizowaniu przez Spółdzielnię dyspozycji art. 35, 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. po :
 - 1) uzyskaniu przez Spółdzielnię prawa własności gruntu w trybie przewidzianym w art. 35 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) zakończeniu postępowania w zakresie rozgraniczenia, podziału lub scalenia nieruchomości,
 - 3) wykonaniu ewidencji gruntów i budynków,
 - 4) uprawomocnieniu się uchwały Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu zawierając umowę o przeniesienie własności tego lokalu niezależnie od wpłat określonych w § 28 i w § 30 zobowiązany jest w całości pokryć koszty związane z przeniesieniem własności lokalu tj.:
 - 1) koszty podziału geodezyjnego, sporządzenia lub uzupełnienia zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane dokumentacji technicznej budynku oraz lokalu,
 - 2) koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 3) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

VII. NAJEM LOKALI

§ 32

1. Najemcami lokali mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby fizyczne, które są pełnoletnie i posiadają pełną zdolność do czynności prawnych, a także osoby prawne.
2. Najemca lokalu użytkowego jest wybierany w drodze przetargu za wyjątkiem pomieszczeń gospodarczych oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia na rzecz członków określonego rodzaju usług lub działalności Spółdzielnia może wynająć lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację tych potrzeb.
3. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni mogą być przeznaczone na najem.

§ 33

1. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa o najem lokalu pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa umowa o najem lokalu.

§ 34

W sprawach nie objętych Statutem i umową o najem lokalu stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 35

Postanowienia zawarte w § 32 ust. 1 i 2, § 33 i § 34 stosuje się także do umów o dzierżawę terenów na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

VIII. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

§ 36

1. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 1) uzyskanie prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni, bądź członkowi i właścicielowi lokalu stanowiącego odrębną własność, a także członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni wzajemnej wymiany dotychczas zajmowanych lokali między sobą.
4. Dla realizacji zamiany mieszkań Spółdzielnia może zawierać umowy porozumienia z innymi Spółdzelniami.

§ 37

1. Wnioski w sprawie zamiany lokali Zarząd Spółdzielni realizuje poprzez :
 - 1) wydanie na rzecz członków umów określających tytuł prawny do lokalu uzyskanego w drodze zamiany o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wzajemną wymianę lokali między sobą.
 - 2) zaproponowanie wymiany lokali mieszkalnych między sobą tym osobom, które złożyły wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazały przedmiotu zamiany,
 - 3) zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

IX. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 38

1. Z uprawnionym członkiem Spółdzielni zawiera umowę o używanie lokalu.
2. Uzyskany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie. Zmiana sposobu używania lokalu wymaga:
 - 1) uzyskania zgody Zarządu,
 - 2) uzyskania pozwolenia właściwego organu na zmianę sposobu użytkowania lokalu lub części lokalu zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 39

1. Po wcześniejszym zawiadomieniu przez Spółdzielnię członek Spółdzielni jest zobowiązany udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne w celu :
 - 1) dokonania zgodnie z postanowieniami ustawy prawo budowlane okresowych kontroli i badania stanu technicznego i użytkowego urządzeń i instalacji gazowych, elektrycznych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji grzewczych,
 - 2) dokonania okresowych kontroli i badania stanu technicznego – użytkowego oraz odczytów wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu stanowiących podstawę rozliczeń finansowych.
2. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody w mieniu Spółdzielni lub w mieniu innych użytkowników lokali członek Spółdzielni zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia tej awarii.

§ 40

1. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Członek nie może dokonać samowolnej przebudowy lokalu oraz przebudowy wewnętrznych instalacji: gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, zbiorczej instalacji antenowej.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni pokrywają pełne, ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi nieruchomości Spółdzielni odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynku, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.
3. Koszty działalności gospodarczej związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.
4. Koszty powstałe w czasie i w związku z realizacją procesu inwestycyjnego rozlicza się w odniesieniu do lokalu zlokalizowanego w obrębie nieruchomości objętej procesem inwestycyjnym.

§ 42

1. Za używanie lokali użytkownicy wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie pełnych kosztów przypadających na te lokale :
 - 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami ust. 4 i § 43 Statutu,
 - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami § 42 ust.4 i § 43, w tym także opłat na wyodrębniony fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) osoby niebędące Członkami Spółdzielni, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
 - 4) właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Zobowiązani są także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek zaciągniętego na budowę ich lokalu w wysokości i na warunkach wynikających z umowy zawartej z kredytodawcą lub z innych unormowań prawnych, umożliwiających spłatę i obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
3. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący Członkami oraz osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 zobowiązani są także wносить opłaty na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
4. Wysokość opłat określonych w ust. 1 i ust. 3 zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy uwzględnieniu zatwierzonego planu gospodarczo-finansowego w odniesieniu na jednostkę rozliczeniową (mieszkanie, osobę, powierzchnię i wskazania urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów).
5. Dla zapewnienia lepszej gospodarki Spółdzielni Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej w terminie 1 miesiąca po zakończeniu kwartału informację o wykonaniu planu rzeczowo-finansowego.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli niebędących Członkami oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z zachowaniem terminów ustawowych. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 43

1. Opłaty określone w § 42 członek zobowiązany jest uiszczać co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania go Spółdzielni lub nabywcy.
3. Od niewpłaconych terminowo należności określonych w § 42 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni za używanie lokalu.
5. Za terminowe uiszczanie opłat, o których mowa w § 42 wraz z członkiem Spółdzielni, osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, a której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jest właścicielem lokalu nie będącym członkiem, solidarnie odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu lub faktycznie

korzystające z lokalu osoby pełnoletnie, za wyjątkiem osób pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.

§ 44

Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat za czynności nie ujęte w kalkulacji opłat, o których mowa w § 42. Indywidualne opłaty mogą być pobierane za:

1. Sporządzenie kopii lub odpisów dokumentów w których mowa w § 5 ust. 1 pkt 7 Statutu.
2. Sporządzenie duplikatów przydziałów i umów dotyczących ustanowienia prawa do lokalu.
3. Sporządzanie i doręczanie upomnień oraz wezwań do zapłaty.
4. Sporządzanie zaświadczeń lub innych dokumentów, których wydawanie następuje na wniosek.

§ 45

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali mieszkalnych należy:
 - 1) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z zaworem (w tym wymiana wodomierzy), kanalizacyjnej do trójników podłączeniowych.
 - 2) naprawa i wymiana instalacji gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany samych grzejników,
 - 4) naprawa bądź wymiana instalacji elektrycznej do tablicy rozdzielczo-bezpiecznikowej (bez samej tablicy).
2. Użytkownik jest zobowiązany dbać i chronić części budynku oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy, klatki schodowe i inne pomieszczenia gospodarcze przed uszkodzeniem lub dewastacją oraz utrzymywać używany lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Szczegółowy zakres obowiązków po stronie użytkownika i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Użytkownik poza naprawami określonymi w ust. 2 zobowiązany jest także do naprawy szkód powstałych z jego winy lub z winy zamieszkujących z nim wspólnie osób.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana do naprawienia szkód powstałych z jej winy.

§ 46

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka Spółdzielni z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów własnych członka poniesionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu nie jest zaliczana na zwiększenie wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
3. Dodatkowe ponadnormatywne wyposażenie lokalu stanowi własność członka i w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tego tytułu dokonuje członek opuszczający lokal z członkiem obejmującym ten lokal, a w przypadku braku porozumienia tych stron, pośrednikiem może być Spółdzielnia tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie lokalu.
4. W przypadku, gdy członek Spółdzielni obejmujący zwolniony lokal nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu lub gdy to wyposażenie zostało uznane przez Spółdzielnię za nieprzydatne z przyczyn technicznych i estetycznych albo gdy jego wartość jest niewspółmiernie wysoka w stosunku do wartości wkładu, wówczas członek zwalniający lokal jest zobowiązany wyposażenie to zabrać przywracając lokal do stanu pierwotnego.

X. USTANIE CZŁONKOSTWA I SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 47

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,

- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka.

§ 48

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach spółdzielni, do której przystąpił.

§ 49

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni, działa wbrew jej interesom i doprowadza do szkód majątkowych,
 - 2) uporczywie i umyślnie narusza zasady współżycia społecznego, porządku domowego, a swym działaniem bądź zaniechaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) z jego winy uchyla się od wykonania zobowiązań wobec Spółdzielni, i jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za lokal przez co najmniej sześć okresów płatniczych (miesięcy),
 - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 50

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni może nastąpić, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
 - 2) posiada więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu i nie zlikwidował w wyznaczonym terminie stanu sprzecznego z przepisami,
 - 3) bez swej winy zalega wobec Spółdzielni z należnymi jej opłatami, a suma zobowiązań przekracza wartość sześciomiesięcznych opłat,
 - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi Członka Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym – jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni.
 - 8) został członkiem wspólnoty mieszkaniowej utworzonej w nieruchomości, w której znajduje się lokal członka Spółdzielni.

§ 51

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego. Jeżeli zaproszony członek nie stawi się, Rada Nadzorcza może rozpatrywać sprawę o wykreślenie lub wykluczenie ze Spółdzielni bez udziału zainteresowanego.

2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie i trybie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub pocztą listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego miejsca pobytu ma moc prawną doręczenia albo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie do 30 dni od otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem na 7 dni przed tym terminem.
5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrywania odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu określony w ust. 3 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. Wykluczonemu lub wykreślonemu przysługuje również prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
7. Uchwała Rady Nadzorczej lub uchwała Walnego Zgromadzenia o wykluczeniu staje się skuteczna z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu jej zaskarżenia do sądu chyba, że przed upływem tego terminu Członek wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia, jeżeli termin wniesienia odwołania jest dłuższy od terminu zaskarżenia tej uchwały do sądu,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 52

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 53

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 54, 55, 56 Statutu. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 54

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. W przypadku niedotrzymania terminu z uzasadnionych powodów jego przywrócenie przysługuje Radzie Nadzorczej.

§ 55

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

§ 56

W przypadku nie dokonania czynności, o których mowa w § 54 i 55 Spółdzielnia wyznacza małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni oraz byłym małżonkom dodatkowo 6 miesięczny termin na wykonanie tych czynności pouczając o skutkach jakie może spowodować nie zachowanie dodatkowego terminu. Po bezskutecznym upływie tego

dotatkowego terminu, Spółdzielni przysługuje prawo podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 55 oraz w § 56 Statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności o których mowa w § 54 oraz § 56 Statutu, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom określonym w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba przyjęta w poczet członków w tym trybie, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pismem zapewniającym o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3 zgłasza się kilku uprawnionych, o tym któremu z nich przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 2 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 58

1. W przypadku ustania członkostwa jednego z współuprawnionych lub ustania członkostwa obojga małżonków z tytułu spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, postanowienia § 19 stosuje się odpowiednio.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na mocy przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, gdy osoby korzystające z lokalu:
 - 1) długotrwale zalegają z opłatami, o których mowa w § 42 Statutu,
 - 2) rażąco lub uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
 - 3) zachowują się w sposób niewłaściwy czyniąc uciążliwym korzystanie innym z ich lokali lub nieruchomości wspólnej.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 2 występuje do sądu Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 59

1. W razie śmierci członka spadkobierca spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania 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 wyznacza przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 60

Postanowienia § 58 i § 59 mają zastosowanie odpowiednio do ekspektatywy spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 Spółdzielnia zobowiązana jest w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, z tym że:
 - 1) w pierwszej kolejności ogłasza się przetarg ograniczony dla Członków Spółdzielni, a pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają Członkowie którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) w następnej kolejności w przypadku braku rozstrzygnięcia przetargu ograniczonego ogłasza się przetarg nieograniczony.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na nabywcę w trybie określonym w ust. 1 jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób o których mowa w § 57 ust. 3 Statutu.

§ 62

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu Członkowi lub osobie uprawnionej przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 11 Statutu oraz zwrot udziału w wniesionej wartości nominalnej.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu byłemu Członkowi przysługuje zwrot wartości rynkowej lokalu na zasadach określonych w § 13 oraz nominalnej kwoty wniesionego udziału.

§ 63

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane :

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

§ 64

1. Wpłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca, od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone z mocy uchwały Walnego Zgromadzenia na pokrycie strat,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
 - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty ustanowienie nabywcy tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

XI. GARAŻE I LOKALE UŻYTKOWE

§ 65

Spółdzielnia może budować garaże i przekazywać je członkom Spółdzielni na prawach odrębnej własności lokalu lub na podstawie umowy najmu.

§ 66

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o garaż i ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu zobowiązany jest wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na ten garaż.
2. Przy zawieraniu umów o budowę garażu, zasady ustalania wysokości i tryb wnoszenia wkładu budowlanego oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu stanowiącego garaż stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu.

§ 67

1. Członek lub inne osoby fizyczne i prawne ubiegające się o garaże w trybie najmu zobowiązane są wnieść kaucję stanowiącą zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.
2. Prawa i obowiązki najemcy, wysokość kaucji, czynszu, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
3. Oddanie garażu w używanie na warunkach najmu na rzecz osób prawnych i fizycznych nie będących członkami Spółdzielni następuje w trybie przetargu.

§ 68

Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego. Użytkowanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem, a także dokonywanie przeróbek garażu bez zgody Zarządu Spółdzielni stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu garażu.

§ 69

Do garaży, do których przed 24.04.2001r. przysługiwało członkowi spółdzielcze prawo do garażu, stosuje się w zakresie wygaśnięcia prawa do lokalu, dziedziczenia, zapisu umów kupna-sprzedaży odpowiednio przepisy określone dla spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu.

§ 70

Do lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o własności lokalu, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz przepisy o najmie lokali.

XII. ORGANY SPÓLDZIELNI

§ 71

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

XII/A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 72

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie:
 - ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - statutu Spółdzielni.

§ 73

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez przedstawiciela.
2. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni oraz Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub posiadający ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela.
3. Przedstawiciel nie może zastępować więcej niż jednego Członka oraz nie może być wybierany do Rady Nadzorczej. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, w tym też wieloletniej strategii remontowej zasobów i zasad finansowania tych remontów,
- 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 udzielania absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 75

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 76

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - 1) wszystkich Członków Spółdzielni,
 - 2) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Przez zawiadomienie Członka na piśmie uznaje się doręczenie zawiadomienia do oddawczej skrzynki pocztowej Członka oraz wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni i jednocześnie w siedzibie Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać także informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie co najmniej 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Kandydaci do Rady Nadzorczej powinni zgłaszać się pisemnie do biura Spółdzielni. Zgłoszenie winno również zawierać krótką charakterystykę kandydata, listę poparcia podpisaną przez co najmniej 10 członków oraz jego oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. Zarząd sporządza w kolejności alfabetycznej listę zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej i przekazuje ją komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, z podpisem oraz z podaniem imienia, nazwiska i adresu.
3. Projekty uchwał i sprawozdania w sprawach oznaczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia wykląda się w terminie 14 dni przed tym Zebraniem do wglądu Członków w biurze Zarządu Spółdzielni, z wyjątkiem sprawozdania finansowego, które wykląda się na 15 dni przed Zebraniem.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał o których mowa w ust. 3 nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał o których mowa w ust. 2 oraz poprawek do uchwał o których mowa w ust. 4.

§ 78

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w zawiadomieniu o którym mowa w § 76 ust. 1.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków Spółdzielni z zastrzeżeniem o którym mowa w ust. 4.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Kwalifikowana większość wymagana jest:
 - 1) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, z tym, że dla przedmiotowej uchwały wymagana jest obecność co najmniej połowy uprawnionych do głosowania Członków Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej.
 - 3) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia na rzecz Gminy Gliwice nieruchomości Spółdzielni stanowiącej działkę drogową o nr ewidencyjnym 1972, obręb Szobiszowice i powierzchni 1302 m².

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych Członków w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów:
 - 1) Prezydium Zebrania w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego i Sekretarz Zebrania,
 - 2) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 2÷5 osób, do zadań której należy w szczególności:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych będących Członkami Spółdzielni i przedstawicieli Członków będących osobami z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych tej zdolności,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania oraz wykonywanie innych wymagań związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 3) Komisję Wyborczą w składzie 2÷3 osób, powołaną, gdy porządek obrad przewiduje wybory, do zadań której należy:
 - a) sporządzenie listy kandydatów na Członków Rady Nadzorczej lub na delegata na Zarząd Związku Rewizyjnego,
 - b) sprawdzenie uprawnień zgłoszonych kandydatów do kandydowania,
 - 4) Komisję Wniosków w składzie 2÷3 osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad, z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do realizacji ze wskazaniem organu Spółdzielni,
 - b) wnioski wymagające oceny przygotowania merytorycznego,
 - c) wnioski do odrzucenia,
 - 5) Inne Komisje w miarę potrzeby.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni i są jawne dla przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
6. Szczegółowy tryb obrad Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 80

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, z tym że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania wnosi powództwo w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę na moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

XII/B. RADA NADZORCZA

§ 81

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera w głosowaniu tajnym Walne Zgromadzenie w liczbie od 5 do 7 członków, spośród Członków Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień ust. 2.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko Członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem:
 - 1) Członka Spółdzielni będącego osobą prawną,
 - 2) Członka Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie posiadającego zdolności do czynności prawnych,
 - 3) Członka Spółdzielni będącego jednocześnie pracownikiem Spółdzielni,
 - 4) Członka Spółdzielni, który nie wywiązuje się z obowiązków określonych w § 6 Statutu,
 - 5) Członka Spółdzielni, który pełni funkcje Członka Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej na Walnym Zgromadzeniu na którym dokonuje się wyborów Członków Rady Nadzorczej.
3. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala Walne Zgromadzenie w drodze uchwały, na którym dokonuje się wyboru Rady Nadzorczej. Liczba ta nie może ulec zmianie w czasie trwania kadencji za wyjątkiem przypadków o których mowa w § 85 ust. 2 Statutu.

§ 82

1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji i podlegają sprawdzeniu przez Komisję Wyborczą w zakresie poprawności zgłoszenia.
2. Po wykonaniu czynności o których mowa w ust.1 Komisja Wyborcza sprawdza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej pozostawiając na liście wyborczej tylko tych kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i spełniają wymagania, o których mowa w § 76 ust. 4 i § 81 ust. 2 Statutu oraz weryfikuje i uwierzytelnia karty do głosowania.
3. Wybory Członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy oznakowanej pieczęcią Spółdzielni karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów.
4. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

§ 83

1. Głosowanie polega na postawieniu znaku X przy nazwisku (nazwiskach) tych kandydatów, na których dany członek głosuje.
2. Głos jest ważny, gdy został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
3. Głos jest nieważny, gdy karta wyborcza:
 - 1) nie zawiera wskazania żadnego kandydata,
 - 2) wskazano więcej kandydatów niż liczba miejsc w Radzie NadzorczejJakiegokolwiek dopiski czy przekreślenia nie wpływają na ważność głosu.
4. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i z tych czynności sporządza protokół, a Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc w Radzie.
6. W przypadku gdy w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i powoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się ponowne wybory tylko pomiędzy tymi osobami.

§ 84

Postanowienia § 81, § 82 i § 83 mają zastosowanie przy wyborach delegatów Spółdzielni na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 85

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się z odbyciem Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym jest przedkładane sprawozdanie roczne za ostatni pełny rok obrotowy.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który przed upływem kadencji utracił mandat, skład Rady Nadzorczej uzupełnia osoba, która otrzymała w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej kolejno najwięcej głosów, pod warunkiem pisemnego wyrażenia zgody w ciągu 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli liczba osób uprawnionych do obsadzenia wygasłego mandatu jest większa niż jeden (równa ilość głosów w ostatnich wyborach), Rada Nadzorcza przeprowadza losowanie w obecności tych osób oraz członków Zarządu.

§ 86

I. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie następujących regulaminów normujących działalność Spółdzielni:
 - a) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - b) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań i domów jednorodzinnych,
 - c) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne i garaże,
 - d) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody użytkowej,
 - e) uchwalenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz pobierania opłat z tego tytułu,
 - f) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - g) uchwalenie regulaminu uzyskiwania dodatkowej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej w wyniku zabudowy części korytarza lub włączenia do mieszkania innych pomieszczeń,
 - h) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - i) uchwalenie regulaminów obejmujących szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni i szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami celowymi oraz funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - j) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - k) uchwalenie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu,

- l) uchwalenie regulaminu organizacji i przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice”.
 - m) uchwalanie zasad wynagradzania Zarządu,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 87

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek nie mniej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie obliczane jest - biorąc pod uwagę wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę (m.w.), o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. i wynosi odpowiednio:
 - Członkowie prezydium 30% minimalnego wynagrodzenia,
 - pozostali członkowie 25% minimalnego wynagrodzenia.Za miesiąc, w którym Członek nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady, Członkowi nie przysługuje wynagrodzenie.
6. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład jest nie mniejszy niż połowa wybranego składu.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały, gdy na posiedzeniu jest obecnych, co najmniej połowa aktualnego składu osobowego.

§ 88

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady oraz wykonanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
3. Dla sprawniejszego wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje w miarę potrzeby.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

XII/C. ZARZĄD

§ 89

1. Zarząd składa się z 2-3 osób w tym prezesa i jego zastępców, których wybiera na czas nieokreślony Rada Nadzorcza.

2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w jednostkach gospodarczych.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia, które winno być doręczone odwołanemu członkowi Zarządu w ciągu 7 dni od dnia podjęcia takiej uchwały.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 90

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów w sprawach dotyczących:
 - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu,
 - c) przeniesienia własności lokalu,
 - d) najmu lokali i dzierżawy gruntów.
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) składanie w imieniu członków Spółdzielni, będących współwłaścicielami nieruchomości budynkowej oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

§ 91

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

§ 92

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 90 ust. 2 pkt. 1,2,5,6,7,8.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub wyodrębnionej

organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 93

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

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 94

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej wynikającej z zasad określonych ustawą z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony na podstawie art. 5 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z uwzględnieniem postanowień § 96 ust. 3 Statutu.
5. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni o której mowa w art. 75 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze przeznaczają się zgodnie z zapisami § 97 Statutu Spółdzielni. Stratę bilansową, o której mowa w art. 90 wyżej przywołanej ustawy, pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 95

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 1) Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
 - c) osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego w ramach odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali.
 - 2) Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 3) Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
 - 4) Plan gospodarczo-finansowy gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinien zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w okresie 5 lat lub w skali realizowanego jednorodnego rzeczowo przedsięwzięcia remontowego.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 oraz 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 96

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnej i mienia spółdzielni stanowią wydatki faktycznie poniesione przez Spółdzielnię z tytułów:
 - 1) Opłat zależnych od spółdzielni, które stanowią koszty:
 - a) konserwacji i należytego utrzymania stanu technicznego nieruchomości,
 - b) konserwacji i należytego utrzymania technicznego i użytkowego urządzeń technicznych oraz instalacji związanych z nieruchomością,
 - c) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - d) ubezpieczenia majątku,
 - e) zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - f) utrzymanie czystości i porządku w nieruchomości,
 - g) i inne nie zaliczone do kategorii wymienionych w p. pkt a-f, związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów.
 - 2) Opłaty niezależne od Spółdzielni, które stanowią w szczególności koszty:
 - a) dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej,
 - b) dostawy energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń ogólnoużytkowych i zasilania urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - c) dostawy wody i odbioru ścieków,
 - d) odbioru i wywozu nieczystości,
 - e) opłat za użytkowanie wieczyste gruntów,
 - f) podatku od nieruchomości i innych opłat lokalnych,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w ust. 1 pkt 1 rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości w okresie rozliczeniowym stanowiącym rok kalendarzowy. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa regulamin gospodarki zasobami uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości o których mowa w ust.1 pkt 2 rozliczane są na użytkowników lokali w nieruchomości:
 - 1) w zakresie dotyczącym dostawy ciepła oraz dostawy wody i odbioru ścieków – indywidualnie na każdy lokal:
 - a) okres rozliczeniowy i szczegółowe zasady rozliczenia tych kosztów określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,
 - b) różnica pomiędzy faktycznymi kosztami dostawy ciepła oraz faktycznymi kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków, a zaliczkowo pobranymi opłatami na pokrycie tych kosztów jest rozliczana indywidualnie na użytkowników lokali w danej nieruchomości.
 - 2) w zakresie kosztów o których mowa w ust.1 pkt 2 podpunkt b i d – g oraz h rozliczane są w poszczególnych nieruchomościach odpowiednio do wielkości powierzchni użytkowej, liczby osób i urządzeń w danym lokalu w okresie obrachunkowym i według szczegółowych zasad gospodarki zasobami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem postanowień o których mowa w ust. 3 pkt 1.

§ 97

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki właścicielom lokali w wielkości proporcjonalnej do wielkości 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 działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 98

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 99

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, za wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 22.06.2001 r. ze zmianami określonymi w uchwałach nr:

- 12/2003 przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24.06.2003 r.,
- 5/2007 przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 27.11.2007 r.,
- 11/2011 Walnego Zgromadzenia z dnia 21.06.2011 r.,
- 8/2012, 9/2012, 10/2012, 11/2012, 12/2012, 13/2012 Walnego Zgromadzenia z dnia 26.06.2012 r.,
- 9/2014, 10/2014, 11/2014 Walnego Zgromadzenia z dnia 30.06.2014 r.
-nr uchwały Walnego Zgromadzenia w 2015 r. (zostanie uzupełnione po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie)