

Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Rómnia 1A, 42-100 KŁOBUCK
tel. 034-310-03-52 tel./fax 034-310-03-51



STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁOBUCKU

Sygnatura sprawy: 8605/18/204
Data wydania decyzji: 2018-12-19

Sygnatura akt CZ. XVII Ns.Rej KRS 8605/18/204

Częstochowa dnia 2018-12-19

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁOBUCKU

Sąd Rejonowy w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w załączeniu przesyła poświadczony przez Sąd odpis statutu.

Na zarządzenie starszego referendarza sądowego
starszy sekretarz sądowy Joanna Motyl-Bilik

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KŁOBUCKU
WPLYNĘŁO DNIA 21. GRU. 2018
NR 1899

2
SPIS TREŚCI

	Str.
I. Część ogólna.....	3
Dział 1. Przepisy wstępne.....	3
Dział 2. Członkowie.....	4
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.....	4
Rozdział 2. Wpisowe i udziały.....	14
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	14
Rozdział 4. Doręczanie korespondencji.....	15
Dział 3. Gospodarka spółdzielni.....	16
II. Część szczegółowa.....	25
Dział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	25
Dział 2. Zamiany.....	27
Dział 3. Używanie lokali i opłaty.....	27
Dział 4. Zasady przeniesienia na własność lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu.....	31
Dział 5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	33
Dział 6. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu.....	34
Dział 7. Prawo odrębnej własności lokalu.....	35
Dział 8. Najemcy lokali.....	38
Dział 9. Wkłady.....	39
Rozdział 1. Wkłady mieszkaniowe.....	39
Rozdział 2. Wkłady budowlane.....	40
Dział 10. Skutki ustania członkostwa.....	41
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	41
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.....	43
Rozdział 3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu.....	44
Rozdział 4. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	44
III. Organy spółdzielni.....	46
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.....	46
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.....	52
Rozdział 3. Zarząd.....	57
Przepisy końcowe.....	60

3

I. CZĘŚĆ OGÓLNA
DZIAŁ 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§1.

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

§2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kłobuck, ul. Rómmla 1A.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może nabywać nieruchomości lub prowadzić działalność również na terenie innych gmin.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni może być zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 3 i 4 na rzecz osób niebędących jej członkami.
3. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami. Spółdzielnia prowadzi działalność remontową i konserwacyjną na własny użytek.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – kod PKD 41.20.Z.
 - 2) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu – kod PKD 41.20.Z.
 - 3) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste – kod PKD 68.10.Z.
 - 4) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, własność członków Spółdzielni oraz nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia – kod PKD 68.20.Z.
 - 5) Wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek – kod PKD 68.20.Z.
 - 6) Przetwarzanie danych i zarządzanie stronami internetowymi /hosting/ – kod PKD 63.11.Z.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych”, ustawy „Prawo spółdzielcze” i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§4.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być cudzoziemiec.

§5.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 w/w ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których

mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2.

- 1) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 2) Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed dniem 09.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017 r.
3. W przypadkach określonych w paragrafie 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
4. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w paragrafie 4 i 5 ust. 1 i 2.
5. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w paragrafie 4.
6. Osoba, o której mowa w paragrafie 4 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w tym paragrafie do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prywatnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt. 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
7. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 6 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni

- o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
8. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące na wskazany przez nią adres.
 9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłużej niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia o członkostwie wskazanym wyżej osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 i pozostają członkami Spółdzielni.

§6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2,

- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt. 2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. Zainteresowany powinien być zawiadomiony o uchwale odnośnie przyjęcia oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 12. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub ich część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w tym przepisie i pozostają członkami Spółdzielni.

I. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Członka – osobę prawną reprezentuje wobec Spółdzielni jej pełnomocnik. Pracownik – członek Spółdzielni Mieszkaniowej nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
- 2) do osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu zgodnie z zapisami statutu, za wyjątkiem małoletnich i ubezwłasnowolnionych częściowo lub całkowicie oraz do udziału w tym zgromadzeniu przez pełnomocnika.
- 3) do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
- 4) do żądania w trybie i na warunkach określonych w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
- 5) do zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy.
- 6) do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
- 7) do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
- 8) do bezpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego statutu.
- 9) do otrzymania za odpłatnością kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępnienia oraz wysokość z tym związanych kosztów określa uchwała Zarządu Spółdzielni. Udostępnianie tych danych nie może naruszać:

- 1) praw osób trzecich,
- 2) tajemnicy handlowej,
- 3) ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia może odmówić członkowi:

- a) wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona

- na piśmie.
- b) wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1182), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 - c) członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
- 10) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
 - 11) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
 - 12) do roszczenia o przeniesienie na własność odrębną lokalu na warunkach przewidzianych przepisami prawa i niniejszego statutu.
 - 13) do zamiany lokalu na warunkach określonych w § 31 niniejszego statutu.
 - 14) do używania posiadanego lokalu i rozporządzania nim w granicach określonych ustawą i statutem.
 - 15) do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, co nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
 - 16) do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie.
 - 17) do żądania kalkulacji wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.
 - 18) kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
 - 19) do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich

przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego.

- 20) do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług Spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
 - 21) do innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej w zakresie jej statutowej działalności.
 - 22) do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą strategią remontową.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub statucie.

§8.

1. Członek jest obowiązany:
 - 1) Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminach.
 - 2) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
 - 3) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i kwestionariuszu osobowym.
 - 4) Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
 - 5) W pełni pokrywać wydatki związane z:
 - a) opłatą za używanie lokalu zgodnie z §20, 22-23 oraz 34-36 statutu,
 - b) opłatą niezależną od Spółdzielni.
 - 6) Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych poprzez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu, zgodnie z §34 i 35 statutu.
 - 7) W pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali zgodnie z §34 statutu.
 - 8) Pokryć koszty sporządzania odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 9) Pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z §34 statutu.
 - 10) Splacać raty kredytów i odsetki z tytułu przedsięwzięć

termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. Nr 162, poz. 1121 z późniejszymi zmianami) zwana dalej ustawą z 18 grudnia 1998 r.

- 11) Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokali ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a) koszty podziału geodezyjnego,
 - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem zgodnie z postanowieniami statutu,
 - d) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - e) całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - f) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
 - g) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 12) Spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zgodnie z przyjętą strategią remontową.
- 13) Uiszczać terminowo wymagane należności.
- 14) Utrzymywać swój lokal w należyтым porządku.
- 15) Przestrzegać Regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- 16) Uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego.
- 17) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
- 18) Współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
- 19) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub usunięcia awarii, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
- 20) Zawiadamiać o zmianie danych zawartych w deklaracji o przystąpieniu do Spółdzielni oraz takich danych, które mają wpływ na stosunki

cywilnoprawne pomiędzy nim, a Spółdzielnią, w tym między innymi na wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni, o których mowa w § 34-36 statutu oraz zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 74 statutu.

- 21) Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
 - 22) Udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
 - 23) Opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

§9.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem ze Spółdzielni,
 - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
 - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w paragrafie 13 /z mocy prawa/,
 - 4) likwidacji Spółdzielni.

§10.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§11.

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§12.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. od 1 do 4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginalnych dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§14.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 1) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu o którym mowa w pkt.2,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
 - 8) wysokość wniesionych wkładów,
 - 9) zmiany danych określonych w pkt. 1-8,
 - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY

§15.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat w Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

ROZDZIAŁ 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§16.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzeć inny organ niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni

- uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty jej otrzymania.
 3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić listem poleconym zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia.
 4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
 5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
 6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
 7. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
 8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 09.09.2017 r. dotyczące:
 - 1) wykluczenia,
 - 2) wykreślenia,
 - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 Zarząd Spółdzielni umarza.
 9. Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1-8 niniejszego paragrafu.

ROZDZIAŁ 4. DORĘCZANIE KORESPONDENCJI

§17.

Korespondencja w Spółdzielni doręczana jest w sposób następujący:

- 1) Wezwania do zapłaty doręcza się listem poleconym.

- 2) Zawiadomienia o zmianie opłat i potwierdzenia salda doręczają pracownicy poprzez wkładanie do skrzynek pocztowych na klatkach schodowych.
- 3) Inna korespondencja wysyłana jest listem zwykłym lub wkładana do skrzynek pocztowych na klatkach schodowych.

DZIAŁ 3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§18.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne – (tj. Dz. U. 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jej integralną częścią są zasady ustalania i rozliczania kosztów tej działalności określone w stosownym regulaminie.
5. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej musi określać: zakres, charakter oraz strukturę rodzajową; źródła finansowania, koszty tej działalności oraz kalkulacja opłat z tego tytułu.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
7. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy z 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej

nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 wspomnianej ustawy oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

8. Spółdzielnia może uchwalić kilkuletnią strategię działania obejmującą przedmiot działalności podany w §3 ust. 4 statutu. Zasady i tryb finansowania tej strategii określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Spółdzielnia prowadzi własną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie polegającą na:
 - a) Zarządzaniu i administrowaniu nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 - b) Wynajmowaniu lokali mieszkalnych i innego przeznaczenia. Wynajem odbywa się zgodnie z §32; 47 oraz 49-52 statutu Spółdzielni.
10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej w całości zasilają Fundusz eksploatacyjny.

§19.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
 - a) Zaciągnięcie kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie przedsięwzięcia dotyczącego nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.
 - b) Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby

- tej nieruchomości.
- c) Przepis ust. 1 pkt b stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni.
 - d) Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
 - e) Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność Spółdzielni Mieszkaniowej obciąża wszystkie odrębne lokale. Wierzyciel, któremu przysługuje powstała na tej podstawie hipoteka łączna, obowiązany jest dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych.
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości.
 3. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 4. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz

osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym przeznaczonym na przedsięwzięcia termomodernizacyjne uchwała Rada Nadzorcza.

5. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowa o administrowaniu nieruchomością lokalową.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Wymienione osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Zmiana wysokości opłat:
 - 1) zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wszystkich zamieszkujących w jej zasobach co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2) w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wszystkich zamieszkujących w jej zasobach co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedniego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia.

§20.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (§ 34-36).
2. Członek Spółdzielni wnosi wpłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć

termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,

- d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonych nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmującymi lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w §20 ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§21.

1. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.
 - d) na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowe, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Osoby niebędące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w §21 ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust.1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca i przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi ona opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

- 8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowy, o których mowa w ust. 9.
- 9. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni, o którym przysługują własnościowe prawa do lokali określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowa o administrowaniu nieruchomością lokalową.

§22.

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (§34 – 36).
2. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia ma prawo żądać wpłat na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.
 - d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmującymi lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.

5. Za opłaty, o których mowa w §22 ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 3-5, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Może on kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi on opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. W przypadku wyodrębnienia się własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni wraz z art. 26, 27 oraz 271 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§23.

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w §20 ust. 1, §22 ust. 1 lub §24 - niniejszego statutu.

§ 24.

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki

te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

2. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) Fundusz remontowych oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - c) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
 - d) Na realizację strategii remontowej oznaczonych nieruchomości.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości w przypadku uchwalenia strategii remontowej finansują ją przejściowo z wpływów funduszu remontowego ich nieruchomości lub wnoszą dodatkowe opłaty z tego tytułu. Zasady i tryb finansowania strategii remontowej oraz zwrot pomocy finansowej, pochodzącej z oznaczonej nieruchomości na jej realizację określa uchwała Walnego Zgromadzenia oraz Regulamin jej finansowania uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach remontów polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne w nieruchomości budynkowej lub lokalowej są w całości finansowane ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 24 ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca i przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych zapisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości wnoszonych opłat, za wyjątkiem opłat niezależnych od niej. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponosi ona opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni

- określa Regulamin lub umowa, o których mowa w ust. 9.
9. Prawa i obowiązki osób niebędących członkami Spółdzielni określa Regulamin administrowania ich nieruchomościami lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą lub umowa o administrowaniu ich nieruchomością lokalową.

§25.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
- 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) Fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) Fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) Fundusz remontowy oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości,
 - 7) Fundusz remontowy na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
 - 8) Fundusz na realizację strategii remontowej oznaczonych (wyodrębnionych) nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§26.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§27.

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) Fundusz zasobowy,
- 2) Fundusz udziałowy,
- 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) Fundusz wkładów budowlanych,
- 5) Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ 1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKANIOWEGO

§28.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz, której ustanowione jest prawo, lokal do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne. Nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§29.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa.
2. Przed zawarciem umowy członek zobowiązany jest wnieść cały wkład mieszkaniowy lub doręczyć oryginalny dokument potwierdzający prawo do tego wkładu.

§30.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której to prawo przysługuje,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §34 i 35 statutu za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - 3) niewłaściwemu zachowaniu tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w §34 i 35 statutu nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 stanie się prawomocne spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 prawo to wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

DZIAŁ 2. ZAMIANY

§31.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni, a osobami, o których mowa w ust. 1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkań na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin, realizuje wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami Spółdzielni. Realizując powyższe wnioski uwzględnia możliwości finansowe członka ubiegającego się o zamianę.

DZIAŁ 3. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§32.

1. Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zamiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z art. 71 Prawa Budowlanego.
3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia jego praw

- do przedmiotowego lokalu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
 7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 9. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 10. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 11. Lokalem zamiennym, w rozumieniu ust. 9 i 10, jest lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; w przypadku lokalu mieszkalnego warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa

jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni.

§33.

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

§34.

1. Członkowie Spółdzielni w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką nieruchomościami spółdzielczymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 7.
3. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i zarządu nieruchomością.
4. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 7.
5. Koszty wymienione w ust. 2 dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych nieruchomości Spółdzielni.
6. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji, itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z §8 statutu.
7. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu wnosi opłaty za używanie lokalu związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zgodnie z §19-20 i §22.

§35.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości

i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innym unormowaniem prawnym umożliwiającym obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§36.

1. Opłaty, o których mowa w §34 i 35, członek uiszcza co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych terminowo należności, o których mowa w §§ 34 i 35 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego tego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§37.

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osoby zainteresowanej (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba, że członek zwalniający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo, którego wartość jest niewspółmiernie wysoka do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
7. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw

wewnętrznych lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- a) wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika do pierwszego zaworu,
- b) instalacji centralnego ogrzewania do zaworu grzejnikowego,
- c) instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
- d) instalacji elektrycznej do licznika.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza określone w ust. 7 lit. a-d, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki.

8. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali, którzy w szczególności obowiązani są do:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
 - f) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - g) naprawy instalacji elektrycznej wewnątrz lokalu do zabezpieczenia,
 - h) bieżąca konserwacja, naprawa i remont balkonów i logii.
9. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób wspólnie z nim zamieszkałych obciążają użytkownika lokalu.
10. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

DZIAŁ 4. ZASADY PRZENIESIENIA NA WŁASNOŚĆ LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§38.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych (§20 ust. 1 statutu),
 - 4) spłaty kosztów wykupu wieczystego użytkowania,
 - 5) spłaty zwrotnej pomocy finansowej zapewniającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości. Zasady udzielania oraz spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje §19 i 20 ust. 2 statutu,
 - 6) spłaty z tytułu prac remontowych wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§20 ust. 3 statutu),
 - 7) spłaty z tytułu prac remontowych polegających na termomodernizacji w jego nieruchomości, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§20 ust. 4 statutu).
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§39.

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 niniejszego statutu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 38 ust. 1 niniejszego statutu, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały

podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości a także ewidencji gruntów i budynków.

§40.

1. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 w/w ustawy, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

DZIAŁ 5. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§41.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest członkiem Spółdzielni z mocy prawa.
2. Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§42.

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

własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowego udziału we własnościowym prawie do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§43.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg.

DZIAŁ 6. ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§44.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych (§20 i §21 statutu),
 - 3) spłaty kosztów wykupu wieczystego użytkowania,
 - 4) spłaty zwrotnej pomocy finansowej zapewniającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości. Zasady udzielania oraz spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje §19 i 21 ust. 2 statutu,
 - 5) spłaty z tytułu prac remontowych wykonywanych w jego nieruchomości w ramach strategii remontowej Spółdzielni, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§21 ust. 3

- statutu),
- 6) spłaty z tytułu prac remontowych polegających na termomodernizacji w jego nieruchomości, jeżeli koszt tych prac przekracza wysokość wpływu funduszu remontowego (§21 ust. 4 statutu).
 3. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której umowa w ust. 2, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 6. Roszczenia w zakresie przeniesienia własności lokalu można wnosić po zrealizowaniu dyspozycji art. 35, 41 oraz uprawomocnieniu się uchwały podjętej przez Zarząd zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jest uzyskaniu przez Spółdzielnię własności gruntu oraz po zakończeniu postępowania w zakresie scalania, podziału, rozgraniczenia i połączenia nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków.

DZIAŁ 7. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§45.

Prawo odrębnej własności lokalu uzyskuje się przez:

- 1) przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność
- 2) przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- 3) w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji i nabycia tego prawa.

§46.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały

stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3 nie wcześniej niż 7 dni od wskazania rachunku bankowego.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.
8. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej.
9. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
10. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.
11. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali,

- po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
12. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. W piśmie tym informuje się jednocześnie o utracie członkostwa w Spółdzielni.
 13. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art.32 ustawy o własności lokali.
 14. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 15 i 16.
 15. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
 16. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
 - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
 - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - 3) udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
 - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
 17. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 15, art. 24 i art. 26 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 15 stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

18. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 15 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
19. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
20. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

DZIAŁ 8. NAJEMCY LOKALI

§47.

Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.

§48.

Najemca lokalu mieszkalnego jest wybierany w drodze decyzji Zarządu, a lokalu użytkowego i garażu w trybie przetargu, którego procedurę określa regulamin zbywania lokali w przetargach uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§49.

W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

§50.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, a także kaucji, termin i przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności winna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

§51.

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

§52.

W sprawach nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy

Kodeksu cywilnego, a w stosunku do lokali mieszkalnych przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§53.

Postanowienia zawarte w § od 47 do 52 stosuje się odpowiednio do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ 9. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE

§54.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłych wstępnych i osobach bliskich.
2. Członek Spółdzielni przed objęciem lokalu jest zobowiązany przedstawić oryginalny dokument potwierdzający dziedziczenie całego wkładu mieszkaniowego lub jego części. W tym ostatnim przypadku członek zobowiązany jest uzupełnić wkład do pełnej wysokości.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa rzeczoznawca.

§55.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu oszacowaną przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

- wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnionego lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w §34 i 35 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
 6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1.
 7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§56.

1. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożona na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu wniesionej przez niego części wkładu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE

§57.

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu według zasad określonych w §57 i §59 statutu.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§58.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w §59 statutu, nie może być wyższa, od uzyskanej przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§59.

Zwrot równowartości wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku, do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wartości rynkowej lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§60.

Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w §57 i §59 statutu.

§61.

Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

§62.

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

DZIAŁ 10. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§63.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 2 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w §65 ust. 1 statutu, Spółdzielnia, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, na klatkach schodowych i w lokalnej prasie przez publikację ogłoszenia.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie tego prawa w przypadku, o którym mowa w art. 16' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 w/w ustawy zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§64.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło to prawo, małżonkowie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §34 i 35 statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Małżonek, o którym mowa w ust. 2 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§65.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub innych przypadkach, których mowa w statucie roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §34 i 35 statutu.

§66.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§67.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część

wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§68.

1. W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ 3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§69.

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ 4. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§70.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi, osobie wskazanej w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu, spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
 - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu,
 - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wartości rynkowej lokalu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Spadkobiercom członka przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3-4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.

§71.

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

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

§72.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osobie prawnej, powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w terminie zwrotu wkładów, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,

- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia 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 mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy, 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 przed upływem 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§73.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§74.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członek Spółdzielni uczestniczy osobiście w Walnym Zgromadzeniu Członków, może również uczestniczyć przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu Spółdzielni i pracownik Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami. Na Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

- 1) Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
 - 2) Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
 - 3) Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
 - 4) Lista pełnomocnictwa podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
 - 5) Punkt odczytania listy pełnomocnictwa jest wskazywany w porządku obrad.
 - 6) Odczytanie listy pełnomocnictwa polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
 4. Zarząd zobowiązany jest zagwarantować odpowiednie warunki organizacyjno – techniczne zapewniające udział członkom w Walnym Zgromadzeniu.
 5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/3 członków Spółdzielni.
 6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
 7. W przypadku żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (§74 ust. 5) zwołuje się je w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
 8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.
 9. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych, na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynek poczytnych przypisanych do lokalu mieszkalnego w klatkach schodowych i zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.

10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w §74 ust. 10 niniejszego statutu, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
12. Do projektu uchwały, o którym mowa w ust. 11 wnioskodawca dołącza listę osób popierających zawierającą: imię, nazwisko, adres oraz numer członkowski.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni, po poprzedniej ich konsultacji z wnioskodawcami.

§75.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 74 ust. 8 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy „za” i „przeciw” uchwale.
4. W sprawach zbycia nieruchomości uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwałę uważa

- się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
 8. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
 9. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
 10. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
 11. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
 12. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 13. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 12 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
 14. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 12, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
 15. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§76.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju (strategii) działalności gospodarczej, w tym:
 - a) uchwalanie Strategii Remontowej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - b) uchwalanie Regulaminu zasad ustalania, rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi i opłat wnoszonych do Spółdzielni oraz wynikających z niego praw i obowiązków członków Spółdzielni, a także osób niebędących jej członkami,
 - c) uchwalanie Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej

oraz wynikających z niego praw i obowiązków członków Spółdzielni, a także osób niebędących jej członkami.

- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) Udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej.
- 4) Rozpatrywanie sprawozdania z zakresu prowadzonej strategii działania (remontów), ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości oraz podejmowanie w tej sprawie uchwał.
- 5) Podejmowanie uchwały w sprawie wysokości przeznaczonych pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
- 6) Podejmowanie uchwał dotyczących wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym.
- 7) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 8) Rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 10) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 12) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 13) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 14) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 15) Uchwalanie zmian statutu większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
- 16) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 17) Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

- 18) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej określającego tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i sposobu oraz warunków podejmowania uchwał.
- 19) Podejmowanie uchwały określającej wysokość wynagrodzenia z tytułu pełnienia mandatu w organach Spółdzielni.
- 20) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§77.

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczona przez Radę osoba, która przeprowadza wybór Prezydium Zebrania.
2. Członkowie Spółdzielni dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
 - Przewodniczący obrad,
 - Sekretarz,
 - 2 Asesorów
 i przyjmują porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Obecni członkowie na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 2-3 osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,
 - 2) 2-3 osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu,
 - 3) inne komisje w razie potrzeby.
6. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza (lub przewodniczącego i sekretarza).
7. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

8. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
9. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie. Czas trwania wypowiedzi w dyskusji na Walnym Zgromadzeniu ustala się maksymalnie na 5 minut. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag przewodniczącego Zgromadzenie odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemówiła.
10. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
11. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje i uzasadnia wnioski i projekty uchwał.
12. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
13. Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
14. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
15. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarz. Protokół obrad przekazywany jest Zarządowi Spółdzielni.
16. Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§78.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem §78 ust. 2 statutu. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

3. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby, o której mowa w §78 ust. 2 jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej tej samej Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie. Wysokość tego wynagrodzenia uchwała Walne Zgromadzenie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach.
7. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek niewywiązujący się z obowiązków określonych w §34-36 statutu.

§79.

1. Wyboru i odwoływania członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko wraz z uzasadnieniem. Kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej. W przypadku jego nieobecności zgłaszający winien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
3. Komisja skrutacyjno – mandatowa przygotowuje listę kandydatów spośród zgłoszonych osób według kolejności zgłoszenia.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej przed wyborem składa pisemne oświadczenie, iż uprzedzony o odpowiedzialności karnej z art. 233 kodeksu karnego:
 - 1) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2) nie zalega z opłatami wobec Spółdzielni określonymi w §34-36 statutu Spółdzielni,
 - 3) nie jest w sporze ze Spółdzielnią,
 - 4) jestem członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłobucku,
 - 5) nie jestem pracownikiem Spółdzielni,
 - 6) nie byłem/byłem członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni przez dwie kolejne kadencje.

§80.

1. Wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów według kolejności zgłaszania.

2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Ilość kandydatów do skreślenia (aby głos był ważny) każdorazowo podaje Przewodniczący Zebrania.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostałych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem.
7. Jeżeli w wyniku wyboru dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

§81.

1. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady Nadzorczej przed upływem kadencji większością 2/3 głosów obecnych na tym Zgromadzeniu.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa również wskutek śmierci, rezygnacji, odwołania lub ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się przez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z §4 art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze, najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru uzupełniającego – do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia ustosunkowuje się do powyższego.

§82.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Spółdzielni.
 - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, w tym także w zakresie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
 - 9) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością.
 - 10) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
 - 11) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
 - 12) Współdziałanie z lustratorami przy przeprowadzaniu lustracji Spółdzielni.
 - 13) Wybór członków Zarządu i ustalenie dla nich wynagrodzenia.
 - 14) Uchwalanie regulaminu:
 - Zarządu,
 - Prezydium Rady Nadzorczej i jej komisji,
 - Porządku domowego,
 - Zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni,
 - W sprawie obowiązków Spółdzielni i członków (osób niebędących członkami oraz najemców) w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - Tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości

Spółdzielni Mieszkaniowej,

- Rozliczania kosztów poniesionych na prace remontowe polegających na realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mówi ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r.,
- Prowadzenia, zasad ustalania oraz rozliczania kosztów własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- Tworzenia i rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację nieruchomości budynkowej,
- Rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych nieruchomości lokalowych,
- Administrowania nieruchomościami lokalowymi osób niebędących członkami Spółdzielni,
- Praw i obowiązków Spółdzielni i jej członków (najemców) dotyczących technicznego utrzymania nieruchomości lokalowych i budynkowych,
- Rozliczania kosztów c.o. zgodnie ze wskazaniem podzielników,
- Instalowania wodomierzy mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania za zużycie wody zimnej i ciepłej wg ilości zmierzonej,
- Zasad przeprowadzania przetargów,
- Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali,
- Zasad tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego,
- Zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych,
- Zasad tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów mieszkaniowych,
- Zasad tworzenia i wykorzystania funduszu na spłatę kredytów i odsetek,
- Przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- Zlecenie dostaw i usług osobom fizycznym i obcym wykonawcom,
- Zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- Wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Rada Nadzorcza może powołać w zależności od potrzeb komisję problemową oraz prezydium w składzie:

- 1) przewodniczący,
- 2) zastępca przewodniczącego,
- 3) sekretarz,

4) przewodniczący komisji rewizyjnej.

Ukonstytuowane w ten sposób prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§83.

1. Tryb zwoływania, obradowania, sposób oraz warunki podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§84.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym: prezesa i 2 członków Zarządu.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni, w tym: prezesa i 2 członków Zarządu w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów:
 - Kandydatów na członków Zarządu w tym Prezesa i dwóch członków Zarządu obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia.
 - Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
 - Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjno-Mandatowej dla przeprowadzenia wyborów. Komisja przygotowuje kartki wyborcze.
 - Głosowanie odbywa się przez złożenie kartki wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
 - Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 - W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny kartce jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się kartkę wyborczą za nieważną.
 - Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów na członków Zarządu, w tym prezesa i członków Zarządu, oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

- Prezesem Zarządu i członkami Zarządu zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze nie dokonano wyboru prezesa Zarządu i członków zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje podwójna liczba osób w stosunku do „nieobsadzonych” miejsc w Zarządzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
 - Prezesem Zarządu i członkami Zarządu zostają ci kandydaci, którzy w pierwszej turze zostali wybrani oraz kandydaci, którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Pozostali dwaj członkowie nie są zatrudnieni na umowę o pracę. Są to dochodzący członkowie Zarządu.
 4. Członków Zarządu, w tym Prezesa i pozostałych odwołuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
 5. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
 6. Odwołanemu członkowi Zarządu, w tym prezesowi i pozostałym członkom Rada Nadzorcza zobowiązana jest dostarczyć na piśmie uzasadnienie odwołania w ciągu 7 dni od daty podjęcia takiej uchwały.

§85.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu.
4. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu ma skutek prawny względem Spółdzielni.
6. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
7. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia w miarę potrzeb.
8. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
9. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym

Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.

10. Posiedzenia Zarządu są protokółowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.
11. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
12. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z ustawą O spółdzielniach mieszkaniowych:
 - a) ewidencję i rozliczanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez Radę Nadzorczą.
13. Zarząd Spółdzielni w zależności od potrzeb zwołuje zebranie osób mających tytuł prawny do lokalu w nieruchomości budynkowej. Przedmiotem zebrania są istotne i ważne z punktu widzenia zarządzania przedmiotową nieruchomością problemy dotyczące działalności bieżącej i długofalowej (strategicznej).
14. Tryb zwoływania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji i obowiązków określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§86.

1. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej za działanie lub zaniechanie w zakresie szkód przy tworzeniu Spółdzielni, nie zgłaszanie upadłości, nie poddaniu Spółdzielni lustracji, nie zwołania Walnego Zgromadzenia, nie udostępniania dokumentów nie przygotowania dokumentów do podziału Spółdzielni, nie zawierania umów o przeniesienie własności lokalu, zgłaszanie nieprawdziwych danych podlega odpowiedzialności karnej zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze i ustawą O Spółdzielniach Mieszkaniowych.

§87.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bez względu na to, czy

- i ewentualnie w jakim zakresie działalność konkurencyjna naraża Spółdzielnię na szkodę.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
 3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
 4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
 5. Członek organów Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich.
 6. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
 7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej są zobowiązani do zachowania tajemnicy służbowej, handlowej oraz ochrony danych osobowych (ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1182) a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
 8. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w Ustawie, Prawie spółdzielczym, innych ustawach lub statucie Spółdzielni.

PRZEPISY KOŃCOWE

§88.

1. Statut Spółdzielni został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 23.11.2007 r. Zmiany do statutu zostały uchwalone na Walnym Zgromadzeniu Członków dnia 26.06.2015 r. i w dniu15.06.2018.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

Statut i jego zmiany wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w sądzie.

Iwona Bartkiewicz
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Iwona Bartkiewicz

Tomasz Jaworski
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Tomasz Jaworski

CZŁONEK ZARZĄDU

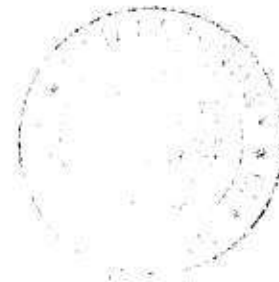
Paweł Wozniak

CZŁONEK ZARZĄDU

Tomasz Kaniat

PREZES ZARZĄDU

Mieczysław Toleya



Sąd Rejonowy w Częstochowie
- III Wydział Gospodarczy
 Krajowego Rejestru Sądowego zaświadcza,
 że statut jest zgodny co do treści
 ze statutem złożonym do akt rejestrowych
 w dniu 03.02.2014 r.

Za zgodność świadczy

[Signature]

