

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LOKUM”
UL. BOHATERÓW WARSZAWY 14
43-100 TYCHY**

S T A T U T

tekst jednolity uwzględniający zmiany uchwalone uchwałą nr 12/2026 Walnego
Zgromadzenia z dnia 29 czerwca 2026 r.
zmiany skuteczne od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego

I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokum” w Tychach.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tychy.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin,
 - 8) dysponowanie lokalami odzyskanymi,
 - 9) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 10) oddawanie terenów w najem lub dzierżawę,
 - 11) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi,
 - 12) budowanie i nabywanie urządzeń pomocniczych i gospodarczych,
 - 13) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 14) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 15) działalność pomocnicza związana z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi.
3. (uchylony).
- 4 Działalność Spółdzielni obejmuje, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.2);
- 2) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1);
- 3) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3);
- 4) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.1);
- 5) Sprzątanie obiektów (PKD 81.2);
- 6) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.3);
- 7) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64.9);
- 8) Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66.29.Z);
- 9) Działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką (PKD 90.0);
- 10) Działalność związana ze sportem (PKD 93.1);
- 11) Działalność rozrywkowa i rekreacyjna (PKD 93.2);
- 12) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.1);
- 13) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.2);
- 14) Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych (PKD 42.1);
- 15) Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.2);
- 16) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42.9);
- 17) Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.1);
- 18) Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.2);
- 19) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.3);
- 20) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43.9)
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
6. Spółdzielnia może zakładać oraz przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw i niniejszego Statutu.

II CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- 5) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 4(1)

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w ust. 1 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia oraz adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę, siedzibę i numeru wpisu do właściwego rejestru podmiotów gospodarczych. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
3. W poczet członków przyjmuje Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – Rada Nadzorcza.
4. Uchwała Zarządu lub Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji. O treści uchwały Zarząd zawiadamia zainteresowanego pisemnie w ciągu 2 tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się. W zakresie organu, do którego służy odwołanie, trybu oraz terminów wniesienia i rozpatrzenia odwołania stosuje się postanowienia dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego, określone w § 10.
5. Zarząd 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.
6. Członkiem Spółdzielni może być również najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, pod warunkiem, że w dacie przejęcia lokalu przez Spółdzielnię osoba taka pozostawała najemcą tego lokalu. Do osoby, o której mowa w zdaniu pierwszym stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1 – 5.

§ 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) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w drodze dziedziczenia, zapisu lub licytacji,
 - 6) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wyznaczonego przez Spółdzielnię na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 7

1. W zakresie ustalonym postanowieniami ustawy i Statutu członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności następujące prawa :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że członkami organów nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) uczestniczenia osobiście lub przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad, zgłaszania projektów uchwał, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia.
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu,
 - 5) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i

- umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi za zwrotem kosztów ich sporządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2,
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 7) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, dobrymi obyczajami lub uchwał godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 9) prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, bądź odrębnej własności lokali i ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 10) prawo do żądania przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 11) prawo do zamiany lokalu,
 - 12) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nieutrudniający korzystanie przez innych mieszkańców,
 - 13) prawo do korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, społecznej i oświatowej,
 - 14) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

§ 8

Członek jest zobowiązany :

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów, umów zawartych ze Spółdzielnią i uchwał jej organów,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni oraz zdarzeniach mających wpływ na wysokość naliczanych opłat za używanie lokalu,
- 3) (uchylony),
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany i uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę lokalu wraz z odsetkami,
- 5) 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,
- 6) pokryć koszty zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu bądź przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
- 7) ponosić inne koszty i opłaty wynikające z ustawy lub Statutu,
- 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 10) przestrzegać regulaminu używania lokalu i porządku domowego,

- 11) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku gdy związane jest to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczeniem lokalu lub jego części,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 9

1. (uchylony).
2. (uchylony).
3. (uchylony).
4. (uchylony).
1. (uchylony).
2. (uchylony).
3. Udział w przypadku jego zwrotu nie podlega waloryzacji. Zwrot udziału – w części nie przeznaczonej na pokrycie strat – następuje:
 - 1) na podstawie pisemnego wniosku w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo w Spółdzielni ustało,
 - 2) w przypadku posiadania kilku tytułów praw do lokali w Spółdzielni zwrot udziału dotyczący danego lokalu następuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło zdarzenie uzasadniające wypłatę oraz został złożony pisemny wniosek,
 - 3) w przypadku wypłaty udziału po zmarłym członku Spółdzielni wypłata następuje na wniosek spadkobiercy w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni oraz został złożony pisemny wniosek.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią skierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej, jeśli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O podjęciu uchwały członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
2. Od uchwały Zarządu lub Rady Nadzorczej członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach:
 - 1) odmowy zamiany mieszkania,
 - 2) odmowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) odmowy przeniesienia własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje lokatorskie bądź własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) odmowy wyrażenia zgody na oddanie w najem lub użyczenie lokalu o statusie lokatorskiego prawa,
 - 5) (uchylony),
 - 6) zmiany wysokości opłat, które członek zobowiązany jest wносить zgodnie z przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu,
 - 7) (uchylony).

3. Organem właściwym dla rozpatrywania odwołań (organem odwoławczym) od uchwał Zarządu jest Rada Nadzorcza, a od uchwał Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie. Odwołanie do właściwego organu wnosi się za pośrednictwem Zarządu.
4. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Zawiadomienie o uchwale w sprawach wymienionych w ust. 2 powinno zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie odwołania się od tej uchwały, terminie do wniesienia odwołania oraz skutkach jego niezachowania.
5. Odwołanie wniesione do Rady Nadzorczej powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Odwołanie wniesione do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. Członek wnoszący odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinien zostać zawiadomiony przez Zarząd o terminie Walnego Zgromadzenia, w formie pisemnej, na wskazany przez członka adres co najmniej trzy tygodnie przed wyznaczonym terminem.

O uchwale organu odwoławczego odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 11

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej, za potwierdzeniem odbioru - do rąk własnych adresata lub jego domowników - albo listami poleconymi.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Uchwała organu odwoławczego oraz uchwała organu, od której nie wniesiono odwołania w terminie przewidzianym w Statucie są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Jeśli opóźnione odwołanie nie zawiera wskazania przyczyn usprawiedliwiających opóźnienie bądź złożone zostało z przekroczeniem sześciomiesięcznego terminu, Zarząd Spółdzielni pozostawia odwołanie bez dalszego biegu, o czym zawiadamia zainteresowanego w terminie 14 – tu dni od złożenia odwołania.
6. Organ pierwszej instancji, który podjął uchwałę, może uchylić uchwałę, jeśli uzna, że złożone przez członka odwołanie jest uzasadnione.

Ustanie członkostwa

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Będący członkiem Spółdzielni właściciel lokalu lub najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 3. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
 4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

(uchylony)

§ 14

(uchylony)

§ 15

(uchylony)

§ 16

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od ustania jej bytu prawnego.
2. (uchylony).

IV

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 17

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 18

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni, chyba że postanowienia Statutu lub ustawy stanowią inaczej.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z ust. 1 członek ma prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 członek powiadomiony jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, przedkładanych członkom, Spółdzielnia składa oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 19

Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z osobą, która tę ekspektatywę utraciła.

§ 20

(uchylony)

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. (uchylony).
4. (uchylony).
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 6. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 22

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Wskazana w ust. 1 umowa o budowę lokalu powinna nadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, a także planowanego terminu realizacji zadania inwestycyjnego,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie przyczyn i trybu rozwiązania umowy przez strony,
 - 5) określenie zasad rozliczania z tytułu wniesionych środków finansowych na poczet wkładu mieszkaniowego w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu oraz inne skutki rozwiązania umowy.
3. Założenia organizacyjno – finansowe danej inwestycji stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię.
4. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje po spełnieniu przez członka wszystkich warunków określonych umową o budowę lokalu.

§ 23

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 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie zdania pierwszego nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 23(1)

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:

- 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) 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.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Wskazana w ust. 1 umowa o budowę lokalu powinna nadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) przewidywany termin realizacji zadania inwestycyjnego, sposób i terminy wniesienia wkładu,
 - 6) przyczyny, sposób i warunki rozwiązania umowy,
 - 7) zasady rozliczenia z tytułu wniesionych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu środków finansowych na poczet wkładu budowlanego w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu oraz inne skutki rozwiązania umowy.
3. Założenia organizacyjno – finansowe danej inwestycji stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię.
4. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 25

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 24 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z ust. 1 następuje po spełnieniu wszystkich warunków wskazanych w umowie o budowę lokalu.

§ 26

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na mocy umowy o ustanowienie tego prawa, zawartej w formie aktu notarialnego. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 24 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Koszty zawarcia umowy, koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby, na rzecz których następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu stanowiącego samodzielny lokal, prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych może przysługiwać osobie fizycznej lub osobie prawnej. Są to prawa zbywalne, przechodzące na spadkobierców i podlegające egzekucji.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbywanie samego wkładu jest nieważne. Dopuszcza się możliwość zbycia prawa do części lokalu, chyba że część ta nie spełnia wymagań odrębnego lokalu określonych w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. (uchylony).

§ 28

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni dowód nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Postanowienia ust. 2 – 3 nie naruszają postanowień § 5 ust. 2.

Zamiana mieszkań

Wykreślono

§ 29

Wykreślony

§ 30

Wykreślony

§ 31

Wykreślony

§ 32

Wykreślony

Używanie lokali i opłaty

§ 33

1. Członek obowiązany jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, niezależnie od spełnienia warunków wymaganych obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006 roku, Nr 156, Poz.1118 z późn. zm.).
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 34

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 35

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym i technicznym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
2. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.

3. Nakłady o których mowa w ust. 2 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.
4. W przypadku zwolnienia lokalu członek może usunąć wyposażenie dodatkowe, a w razie jego pozostawienia nie przysługuje mu roszczenie wobec Spółdzielni o zwrot jego wartości.

§ 36

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu :
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
 - 3) przeprowadzania obciążającego Spółdzielnię remontu, konserwacji, bądź przebudowy lokalu lub budynku jak również dokonania odczytów urządzeń pomiarowych.
2. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do sprawowania pieczy nad lokalem i udostępnienia lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 1.
3. Członek odpowiedzialny jest za szkodę wynikłą z niewykonania obowiązków wymienionych w ust. 1 i 2.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. 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.
5. 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 naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek 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.

§ 37

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością wspólną, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 37 ust. 1, 2 i 3 jest ustalona przez Zarząd na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, z zastrzeżeniem § 62 pkt 18 Statutu.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim :
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),

- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali,
 - 6) możliwość zarachowania wpłat członków z tytułu opłat na poszczególne tytuły opłat,
 - 7) sposób dokonania zapłaty.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 39

1. Członkowie Spółdzielni uiszczają opłaty, o których mowa w § 37 ust. 1, 2 i 3 co miesiąc z góry, do 20-tego dnia każdego miesiąca, natomiast osoby niebędące członkami uiszczają opłaty, o których mowa w § 37 ust. 5 i 6 co miesiąc z góry, do 10-tego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 37 ust. 1, 2, 5 i 6, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 37 ust. 1, 2, 5 i 6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni 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. Ponadto członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 10 Statutu.

§ 40

1. Za opłaty o których mowa w § 37 solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osobami będącymi właścicielami lokali, odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji członkowi (osobie uprawnionej), choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, z tym że przekazanie lokalu do piętnastego dnia miesiąca skutkuje obowiązkiem wniesienia opłaty za cały miesiąc natomiast, gdy przekazanie lokalu następuje po piętnastym dniu miesiąca, opłaty wnosi się w połowie jej wymiaru.
3. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu przez członka (osobę uprawnioną) i oddania kluczy. Postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwolnić członka z obowiązku zapłaty odsetek w całości bądź w części.

5. Członek nie może potrącać swoich należności przysługujących mu w stosunku do Spółdzielni z należnościami z tytułu opłat za używanie lokalu.

V. NAJEM LOKALI I DZIERŻAWA TERENÓW

§ 41

1. Spółdzielnia może oddawać w najem członkom, innym osobom fizycznym pełnoletnim o pełnej zdolności do czynności prawnych i osobom prawnym lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych oraz działki gruntu, a także części powierzchni ogólnego użytku (nieruchomości wspólnej).
2. W najem mogą być oddawane lokale mieszkalne, co do których istnieją trudności w ich przejęciu na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu.
3. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego, gdy przeznaczy go na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich pracowników.
4. W przypadku otrzymania więcej niż jednej oferty, najemca wyłaniany jest w drodze przetargu, którego zasady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zobowiązani są wpłacić na rzecz Spółdzielni kaucję dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.
6. W kwestiach nie uregulowanych w Statucie i wiążącej strony umowie najmu zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
7. Postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie mają odpowiednie zastosowanie do oddawania w dzierżawę terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

VI WKŁADY

§ 42

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal zgodnie z warunkami wynikającymi z wiążącej Spółdzielnię umowy kredytowej i obowiązujących przepisów w zakresie spłaty kredytu.
4. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.
5. Wysokość i sposób wniesienia wkładu określa Zarząd.

Wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 43

1. Spółdzielnia podejmuje zadanie inwestycyjne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej założenia organizacyjno – finansowe inwestycji, zawierające:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty zadania inwestycyjnego mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeżeli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność),
 - 7) zasady rozliczeń pomiędzy członkami a Spółdzielnią w związku z zawieraniem umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wysokości wymaganego wkładu (kosztu budowy) dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - przy zawarciu umowy o budowę lokalu – na podstawie dokumentacji techniczno – kosztorysowej,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wysokości i terminów wniesienia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu, a kosztem budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 44

1. Osoba wnosząca wkład zobowiązana jest wnieść wkład w całości przed objęciem lokalu, w terminie określonym w umowie i Statucie.
2. Wniesienie wkładu może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty osoba wnosząca wkład ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez nią części wkładu.

Postępowanie w razie wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokalu

§ 45

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu w wysokości określonej na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może rozłożyć na raty wymaganą kwotę wartości rynkowej lokalu z zastosowaniem oprocentowania rat i ewentualnego zabezpieczenia spłaty.
4. O przetargu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia zawiadamia poprzez publikacje w prasie lokalnej oraz poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń znajdujących się w budynkach należących do Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady oraz tryb przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa uchwała Rady Nadzorczej.
6. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych, do których przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być jednak wyższa niż kwota jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu o którym mowa w § 45 ust. 1.
2. Z wartości rynkowej lokalu, w sytuacji określonej w ust. 1, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal. Potrąca się również

kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 37 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość ta nie może być jednak wyższa niż kwota jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu o którym mowa w § 45 ust. 1
4. Z wartości rynkowej lokalu, w sytuacji określonej w ust. 3, potrąca się niewniesioną przez osobę uprawnioną część wkładu budowlanego. W przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także kwoty zaległych opłat oraz wymagalnych wierzytelności, do wniesienia których członek był zobowiązany na mocy przepisów obowiązującego prawa oraz postanowień Statutu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 45 ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, 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 nieopróżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 37 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. 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. 5, 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.

§ 47

1. Warunkiem wypłaty osobie uprawnionej odpowiednich kwot jest opróżnienie lokalu.
2. W przypadku wypłaty wartości lokalu lub zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego albo jego części, na rzecz osób uprawnionych będących spadkobiercami osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, roszczenie o wypłatę powyższych należności staje się wymagalne po upływie sześciu miesięcy od wystąpienia przewidzianych w przepisach prawa i Statucie przesłanek do wypłaty, pod warunkiem przekazania Spółdzielni potwierdzenia nabycia spadku.
3. (uchylony).

§ 48

1. Jeżeli ustawa lub Statut używa pojęcia „wartość rynkowa lokalu”, należy rozumieć, że jest to wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, Poz. 2603 z późn. zm.), ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wartość rynkowa lokalu uwzględnia także stan urządzeń techniczno – sanitarnych, podłóg, ścian, malowania, stolarki okiennej i drzwiowej.
3. Wartość rynkowa lokalu nie uwzględnia nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 49

Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy wycenę wartości lokalu w przypadku rozliczeń z osobami uprawnionymi w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustaniem członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, określenia wysokości wkładu przy ustanawianiu lokatorskiego prawa – na koszt tych osób.

VII PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 50

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat do których wnoszenia członek zobowiązany jest na mocy przepisów prawa oraz Statutu.

§ 51

(uchylony)

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka oraz osoby nie będącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, które wnoszący o przeniesienie własności lokalu zobowiązany był uiszczać zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami Statutu.
2. Wpłat, o których mowa w ust. 1 wyliczonych przez Spółdzielnię należy dokonać w terminie wyznaczonym przez Zarząd nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 53

Koszty zawarcia umów, o których mowa w § 51 i 52 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 54

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności. Zarząd może określić, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe nie są równe.
2. Postanowienia § 52 i 53 stosuje się odpowiednio.

IX ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55

Organami Spółdzielni są:

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

Walne Zgromadzenie

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
 2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2¹ Pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
- 1) osoba bliska członka, z wyłączeniem osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu,
 - 2) adwokat albo radca prawny,
 - 3) inny członek tej samej Spółdzielni.

- 2² Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać dane pozwalające na jednoznaczną identyfikację członka udzielającego pełnomocnictwa oraz pełnomocnika, wskazywać Walne Zgromadzenie, którego dotyczy, oraz zawierać podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
- 2³ W przypadku gdy pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną jest osoba bliska, do pełnomocnictwa dołącza się oświadczenie pełnomocnika, że spełnia wymóg bycia osobą bliską członka, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Oświadczenie powinno zawierać klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Brak tego oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej.
- 2⁴ Członek lub pełnomocnik obowiązany jest doręczyć Spółdzielni pełnomocnictwo, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka — również oświadczenie, o którym mowa w ust. 2³, nie później niż 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
- 2⁵ Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór lub odwołanie członków Rady Nadzorczej albo członków Zarządu.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie z ważnych powodów.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej piątej (1/5) ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 58

1. *O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w klatkach schodowych budynków Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.*
- 1¹ *Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad na piśmie w terminie, o którym mowa w ust. 1.*

2. Zawiadomienie powinno wskazywać termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku zawiadomień wysyłanych listem poleconym o zachowaniu terminu decyduje data stempla pocztowego.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrzenie do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła łącznie co najmniej 1/3 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, natomiast w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła łącznie co najmniej 1/20 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowania tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
7. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

§ 60

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały może wytoczyć każdy członek spółdzielni lub Zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego 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.

§ 61

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny uprawniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie – przewodniczący, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie może uchwalić Regulamin, określający szczegółowy tryb obradowania Walnego Zgromadzenia.

§ 62

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z zastrzeżeniem odrębnych unormowań zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich jak również w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w I – szej instancji w sprawach określonych w Statucie,

- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku spółdzielczego,
- 13) upoważnienie delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) *uchwalenie regulaminów Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia i ich zmian,*
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
- 16) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 17) uchwalanie zasad wynagradzania za udział w pracach organów,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia opłat za używanie lokali, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni, ponad poziom wynikający z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (Dz. U. Nr. 71 Poz. 733 z późn. zm.).

Rada Nadzorcza

§ 63

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie odrębną uchwałą.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym zostali wybrani członkowie Rady do dnia wyboru członków nowego składu Rady Nadzorczej dokonanego przez Walne Zgromadzenie w roku, w którym upływa kadencja.
4. Członek Spółdzielni może być wybrany do Rady Nadzorczej tylko na dwie pełne następujące po sobie kadencje. Ponowny wybór na członka Rady może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu; osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej; osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 64

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. O czasie i miejscu posiedzenia organu, na którym ma być rozpatrzona sprawa odwołania członka Rady Nadzorczej, zawiadamia się zainteresowanego członka Rady w terminie na 7 dni przed planowanym posiedzeniem.

3. Zrzeczenie się mandatu jest skuteczne z chwilą otrzymania pisemnej rezygnacji przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
4. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej. W przypadku zawieszenia Walne Zgromadzenie rozstrzyga w pierwszej kolejności o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
5. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w wyborach uzupełniających trwa do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
 - badanie okresowych sprawozdań finansowych oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) zgłaszanie i opiniowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych lub wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią uprawnionych,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach określonych w § 10 i 11 Statutu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Ustawie – Prawo spółdzielcze lub Statucie,
 - 11) (uchylony),
 - 12) żądanie przeprowadzenia lustracji, uczestniczenie w niej oraz nadzór nad wykonywaniem ustaleń i wniosków polustracyjnych,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych wraz ze wskazaniem biegłego rewidenta,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców w przypadku gdy Zarząd jest wieloosobowy, a także ustalanie warunków ich zatrudniania, w tym zasad wynagradzania,
 - 15) *uchwalanie regulaminów Zarządu,*
 - 16) uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego,
 - 17) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania i ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 18) uchwalanie regulaminu określającego tryb sprzedaży lokali z odzysku,

- 19) uchwalanie regulaminów określających obowiązki Spółdzielni i członków, a także najemców w zakresie napraw lokali i garaży, a także tryb ustanawiania odrębnej własności garaży z odzysku,
- 20) podejmowanie uchwał w przedmiocie zakresu remontów i przebudowy budynków, sposobu finansowania i zasad rozliczania poniesionych z tego tytułu kosztów,
- 21) uchwalanie regulaminu zlecania robót budowlanych, remontowych, usług i dostaw materiałowych,
- 22) (uchylony),
- 23) opiniowanie projektów regulaminów oraz innych uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
- 24) wyznaczanie, w razie zajścia takiej konieczności, jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu,
- 25) inne uprawnienia przewidziane w Statucie.

§ 66

1. 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 majątkowy Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 67

1. Członkom Rady za udział w posiedzeniach przysługuje miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Podstawę miesięcznego ryczałtu stanowi ogłaszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku za poprzedni kwartał.
3. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wynosi dla:
 - 1) Przewodniczącego - 35 % podstawy, przy czym nie więcej, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu
 - 2) Z-cy Przewodniczącego, Sekretarza, Przewodniczących Komisji - 30 % podstawy, przy czym nie więcej, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu
 - 3) pozostałych członków - 25 % podstawy, przy czym nie więcej, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu
4. Członkowi Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie za dany miesiąc w przypadku nieobecności w danym miesiącu na żadnym posiedzeniu Rady.
5. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje.
6. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady za dany miesiąc płatne jest do dnia 10 następnego miesiąca.

§ 68

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej – lub w razie nieobecności zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, jego Zastępca i sekretarz – z zadaniem organizowania pracy Rady.
2. Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą podpisuje Przewodniczący Rady i Sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie uchwała Regulamin, określający szczegółowy tryb i zakres prac Rady Nadzorczej.

Zarząd

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik, ustanowiony zgodnie z § 72. W przypadku zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię może składać jeden członek Zarządu lub dwaj ustanowieni przez niego pełnomocnicy.

§ 70

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa odrębnej własności lokali, z zastrzeżeniem postanowień ustaw i Statutu,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach oddania w najem lokali i garaży, części budynków oraz oddania gruntów w dzierżawę,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności i organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
 - 9) udzielania pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) podejmowanie decyzji o ustaleniu i zmianie wysokości opłat za używanie lokali,
 - 12) podejmowanie uchwał w przedmiocie rozliczania kosztów inwestycji i modernizacji budynków, ustalania wysokości wkładów i sposobu ich wnoszenia,
 - 13) podejmowanie decyzji o tworzeniu rezerwy na należności oraz uznaniu należności za nieściągalne,
 - 14) uchwalanie regulaminu wynagradzania, regulaminu pracy oraz ustalania wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
 - 15) składanie wniosków o przeprowadzenie lustracji w okresach prawem przypisanym.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 71

1. Zarząd składa się z od jednej do trzech osób, wybranych przez Radę Nadzorczą. Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni. W skład Zarządu wchodzi Prezes, a w przypadku większej ilości członków Zarządu także jego Zastępcy.
2. Członek Zarządu powinien posiadać wiedzę i umiejętności niezbędne do kierowania i organizowania pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członków Zarządu przez Walne Zgromadzenie następuje większością 2/3 głosów.
4. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji. Zrzeczenia dokonuje się pisemnie lub ustnie do protokołu Rady Nadzorczej. Zrzeczenie się jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez Radę Nadzorczą, z tym, że członkostwo w Zarządzie ustaje w terminie ustalonym przez Radę Nadzorczą, nie później jednak niż w terminie jednego miesiąca od otrzymania przez Radę Nadzorczą oświadczenia o zrzeczeniu się funkcji.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, a także określa ich wszelkie warunki zatrudnienia, w tym zasady wynagradzania.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 72

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

X.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 73

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

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo - społecznych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Sprawozdanie roczne, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 75

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 76

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej pokrywane są z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze Spółdzielni. Rozdział nadwyżki pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odrębne przepisy.
2. Rada Nadzorcza może określić w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w tym tworzenia i gospodarowania funduszami – w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 78

Do określenia powierzchni lokali w Uchwale Zarządu, o której mowa w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz opłat za używanie lokalu, przyjmuje się powierzchnię użytkową przyjętą w przydziałach lokali ustaloną w oparciu o dokumentację techniczną, a w odniesieniu do lokali nie objętych przydziałami ustaloną na podstawie inwentaryzacji budynku.

§ 79

Ilekcioć w Statucie mowa o „Ustawie” bez dalszego określenia rozumieć przez to należy Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, Poz. 1116 z późn. zm.) i Ustawę – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 roku Nr 188, Poz.1848 z późn. zm.).

§ 80

Niniejszy Statut przyjęty został uchwałą z dnia 26 listopada 2007 i wejdzie w życie po jego zarejestrowaniu przez właściwy Sąd Rejestrowy.