

PROJEKT

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w STASZOWIE

(tekst jednolity)

Staszów, czerwiec 2015 rok

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	2
Dział I. Przepisy wstępne	2
Dział II. Członkowie	3
Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków	3
Rozdział 2. Wpisowe i udział	10
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Dział III. Organy Spółdzielni	11
Rozdział 1. Przepisy ogólne	11
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	11
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	17
Rozdział 4. Zarząd	20
Dział IV. Gospodarka Spółdzielni	22
Rozdział 1. Zasady ogólne	22
Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe	23
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	23
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	27
Dział I. Tytuły prawne do lokali	27
Rozdział 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	27
1. 1. Postanowienia ogólne	27
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	31
Rozdział 4. Odrębna własność lokalu	33
Rozdział 5. Najem lokali	35
Dział II. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków Spółdzielni	35
Rozdział 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	35
Rozdział 2. Zamiana lokali	36
Dział III. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	37
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	38
Rozdział 3. Przekształcanie najmu lokali	39
Dział IV. Wkłady	40
Rozdział 1. Ustalanie wysokości wkładów	40
1. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego	40
1. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu odzyskanego	42
Rozdział 2. Zwrot wkładu mieszkaniowego	43
Rozdział 3. Zwrot wkładu budowlanego	44
Dział V. Skutki ustania członkostwa	45
Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	45
Rozdział 2. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu i garażu	45
Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	46
Dział VI. Lustracja	46
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	47

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staszowie, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Staszów, ulica Langiewicza 11.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo - kulturalnych członków i ich rodzin.
2. „Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
 - 5) wydawanie gazet
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
 - 7) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów,
 - 8) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54 poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn.zm.) i innych ustaw.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 3¹

Ilekróć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Staszowie;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to niniejszy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie;
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie;
- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000 r.);
- 8) „spółdzielczych prawach do lokali” – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 9) „wartości rynkowej lokalu” – rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami);
- 10) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”);
- 11) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) „użytkownika lokalu” - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najem;
- 13) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna i prawna.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

6. W poczet członków może być przyjęty cudzoziemiec.

§ 4.1

1. Zarząd z zastrzeżeniem ust. 1¹ nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, która:
 - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
 - 2) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego na mocy której przypadło jej prawo do tego lokalu,
 - 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu ,
 - 6) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,
 - 7) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
 - 8) jest małżonkiem członka spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 9) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
 - 10) została wskazana przez członka spółdzielni na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy, jako osoba uprawniona do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
- 1¹. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków:
 - osoby, która utraciła członkostwo Spółdzielni z przyczyn wymienionych w § 10 ust. 2 pkt 4 oraz w § 11 ust. 1 pkt 8 Statutu nawet w przypadku ustania tych przyczyn,
 - małżonka, dziecka lub innej osoby bliskiej byłego członka, która ubiega się o przyjęcie w poczet członków na skutek wykluczenia tego członka ze spółdzielni, jeżeli przyczyny, które spowodowały to wykluczenie dotyczą osoby ubiegającej się o przyjęcie do Spółdzielni.
- 1². W sytuacji przewidzianej w ust. 1 pkt 2,7 i 9 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli oczekuje na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią bądź nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
3. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
4. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 14, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy czy garaż ubiega się oraz dane dotyczące wkładów.
Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków osób, o których mówi § 4 i § 4.1. podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje:
 - 1) prawo ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
 - 2) prawo do przydziału działki pod budowę domu jednorodzinnego, a po wybudowaniu go prawo do nabycia własności tego domu po dokonaniu rozliczeń z tytułu kosztów budowy,
 - 3) prawo ubiegania się o zawarcie umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 4) prawo ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 5) prawo osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku członka – osoby prawnej przez pełnomocnika ,
 - 6) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni oraz do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności wynikającej z treści § 3 statutu,
 - 7) prawo zgłoszenia wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 8) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 9) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt 2, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 10) prawo otrzymania od Spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 11) prawo zgłoszenia w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia ,
 - 12) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach

- między członkiem a Spółdzielnią,
- 14) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenia jej członków, a także ma prawo wytaczać powództwo o uchylenie uchwały,
 - 15) prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
 - 16) prawo do zaskarżenia bezpośrednio do Sądu zmiany wysokości opłat,
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Spółdzielnia może domówić członkowi 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 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 101, poz. 926 z 2002 r. z późn. zm.).
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie .

§ 7

1. Członek jest obowiązany:
- 1a) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów ,
 - 1b) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości, jeżeli ubiega się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
 - 4) uiszczać terminowo zgodnie z postanowieniami Statutu opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 - 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 11) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. 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.
 - 12) udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - c) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników

- oraz odczytów wskazań tych urządzeń.
- 13) wykonywać inne obowiązki określone statutem Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wypowiedzenia członkostwa,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) skreślenia członka.
 - 5) podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 9

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 10

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami (zasadami współżycia społecznego).
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy, narusza obowiązujące zasady regulaminu porządku domowego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) długotrwale uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 5) gdy członek samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu mieszkalnego lub garażu,
 - 6) gdy członek samowolnie dokonuje przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem mieszkania, garażu,
 - 7) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Jeżeli przyczyną wykluczenia ze spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków jest opóźnienie z opłatami za używanie należącego do członka lokalu, podjęcie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu może nastąpić wyłącznie w przypadku zadłużenia członka z opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy miesiące. Zarząd przed skierowaniem wniosku o wykluczenie lub wykreślenie z powyższych przyczyn zobowiązany jest do uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia lub wykreślenia i wyznaczenie członkowi dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności za używanie lokalu.

3.1. Jeżeli członkowi Spółdzielni nie można przypisać winy za nie uiszczanie opłat lub rażącego niedbalstwa, o których mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może jedynie wykreślić członka zgodnie z zasadami § 12 statutu.

§ 11

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
- 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Sp-ni,
- 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
- 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Sp-ni,
- 6) zbył prawo odrębnej własności do lokalu, jeżeli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni a rezygnacja z członkostwa nie nastąpiła,
- 7) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym.
- 8) nie wywiązuje się ze zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie należących do niego lokali, jeżeli z uwagi na ustaloną sytuację rodzinną i majątkową nie można mu przypisać winy

§ 12

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być powiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady przynajmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w powyższym terminie.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomienia członka Spółdzielni o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie wniesienia odwołania lub zaskarżenia uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
 - a) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały, albo
 - b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu Okręgowego w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało doręczone na 30 dni przed terminem Zgromadzenia, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
 - 5.1. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być powiadomiony na piśmie

- na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia
 - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia z jednoczesnym upływem terminu do zaskarżenia uchwały Rady do sądu
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 13

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania lub wykreślenia z rejestru.

§ 13¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 33¹⁰ statutu, za 6 miesięcy .
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 13²

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym 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.

Rozdział 2. Wpisowe i udział

§ 14

1. Wpisowe wynosi 150 zł, a udział 300 zł.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
 - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział
 - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy – 2 udziały
 - 3) członek ubiegający się o garaż – 1 udział
3. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa, pod rygorem wykreślenia z rejestru członków.
5. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka wg obowiązujących zasad określonych w § 97 Statutu.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zmiana wysokości udziałów w trakcie trwania członkostwa daje prawo członkowi uzupełnienia wysokości wpłaconych udziałów w przypadku dobrowolnej zmiany treści deklaracji członkowskiej w tym zakresie.
8. Udziały w Spółdzielni Mieszkaniowej nie podlegają waloryzacji.

Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 15

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, Uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Od Uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis Uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia Uchwały.

- Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Od Uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30-stu dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Zgromadzenia.
 7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis Uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
 8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 3 i 5 jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-ciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
 9. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
 - 9.1. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 16

Do skarg i wniosków stosuje się przepisy KPA.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd

1¹. W skład organów spółdzielni z wyłączeniem Zarządu mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. a) do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów
b) przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia Uchwały przy wyborach do organów Sp-ni jak również przy podejmowaniu Uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane "za" lub „przeciw” uchwale.
5. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie jest podzielone na trzy części.
3. Rada Nadzorcza ustala szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, przy czym nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
5. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany w skład organów Spółdzielni.
8. Członek ma prawo skorzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza wziąć udział.

§ 18¹

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej
 - b) 1/10 ogólnej liczby członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku objętym ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 18²

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni (listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru) co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1 członkom Rady Nadzorczej, Związkowi Rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienia o czasie, miejscu, i porządku obrad każdej części Walnego

zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego bądź Kongresu Spółdzielczości, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów w terminie do 16 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia do biura Zarządu Spółdzielni.
7. Zawiadomienie powinno również zawierać warunki, jakie powinien spełnić kandydat na członka Rady Nadzorczej określone w § 22¹.
- 7¹. Zarząd przed przekazaniem listy kandydatów do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje również pisemną zgodę kandydatów na kandydowanie w wyborach do Rady Nadzorczej.

§ 18³

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach, a uprawnione instytucje w sposób określony w § 18² co najmniej na 14 dni przed dniem pierwszej części posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 18⁴

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 18² Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni lub połączenia Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów .
Większość kwalifikowana wymagana jest:
- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
 - d) ¾ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni

§ 19

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
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 udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Sp-ni oraz likwidacji Spółdzielni.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
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. Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Sp-nia jest zrzeszona.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli.
14. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
15. Uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

§ 20

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Wybór Prezydium następuje w głosowaniu jawnym.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
 - 3.1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o części Walnego Zgromadzenia i poddaje pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów
 - 3.2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem, nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia.
 - 3.3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków spółdzielni komisje:

1) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał
- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, a także wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego

2) Inne komisje w miarę potrzeby - przy czym te same osoby mogą łączyć obowiązki w różnych komisjach, o ile obowiązki poszczególnych komisji nie wykluczają się wzajemnie.

3.4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisany przez jej członków przekazywany jest sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia po jego wcześniejszym odczytaniu przez przewodniczącego komisji.

§ 20¹

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością na każdym etapie obrad.
5. Przewodniczący danej części 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, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych dana część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej dla stwierdzenia, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego i statutu. Jeżeli warunki te są spełnione, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, że dana część Walnego Zgromadzenia jest zdolna do podejmowania uchwał i udziela głosu przewodniczącemu Komisji Uchwał i

Wniosków w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.

§ 20²

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
7. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, która uchwała została podjęta, a która nie została podjęta, stosując regułę z § 18⁴ statutu. Obrady Kolegium są ważne, jeżeli wzięli w nich udział przynajmniej przewodniczący lub sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
8. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte podpisują przewodniczący obrad lub sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Protokół, o którym mowa w ust. 8 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
11. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez części Walnego Zgromadzenia Zarząd informuje wszystkich członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy w siedzibie Spółdzielni w ciągu 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 20³

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednak prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przez upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 20⁴

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza

§ 21

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków. Poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia przysługują po trzy mandaty członków Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od następnego dnia po ogłoszeniu wyników wyborów przez Kolegium- do dnia ogłoszenia wyników wyborów przez Kolegium po kolejnym Walnym Zgromadzeniu, dokonującym wyborów członków Rady Nadzorczej, ale nie dłużej niż 3 lata.

§ 21¹

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w tej części Walnego Zgromadzenia, która dokonywała wyboru odwoływanego członka, o ile w porządku obrad tej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 18² był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zmiany przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 5) gdy członek Rady Nadzorczej zostaje pracownikiem Spółdzielni
 - 6) zajmowania się przez członka Rady Nadzorczej interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - 7) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub jego zastępcy najpóźniej w ciągu 14 dni od daty posiedzenia.
3. W przypadkach określonych w ust 2 pkt 2 –3 i pkt 5 utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę, a w przypadku określonym w ust 2 pkt 1, pkt 4 oraz pkt 6-7 utratę mandatu stwierdza Walne Zgromadzenie poprzez głosowanie.

§ 22

1. W przypadku, gdy w okresie kadencji Rady Nadzorczej jej skład ulegnie zmniejszeniu w wyniku utraty mandatu przez członka lub jego zawieszenia w trybie § 4 art. 56 Ustawy Prawo Spółdzielcze, na to miejsce wybierany jest inny członek Spółdzielni na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada pracuje w zmniejszonym składzie. Wyboru uzupełniającego dokonuje się na tej części Walnego

- Zgromadzenia, której to dotyczy.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest na piśmie przez Przewodniczących każdej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się najpóźniej w ciągu 7 dni od daty ogłoszenia informacji o podjętej uchwale w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
 3. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium w składzie:
 - 1) przewodniczący
 - 2) z-ca przewodniczącego
 - 3) sekretarz
 - 4) przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
- Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

§ 22¹

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 18² ust 6 statutu.
 3. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje
 6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie § 18² ust. 6 statutu.

Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

 - imienia i nazwiska kandydata
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
 7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta z podziałem według przynależności kandydatów do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci przynależni do danej części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia”
 8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w spółdzielni
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni
 - pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz ustne informacje, o których mowa w ust. 8.
 10. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
16. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, co powoduje, że liczba osób wybranych przekroczy liczbę mandatów, to odnośnie kandydatów na członków Rady Nadzorczej o wyborze rozstrzyga liczba głosów uzyskanych w tej części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi się kandydat, a w przypadku uzyskania równej liczby głosów decyduje losowanie dokonane przez Kolegium Walnego Zgromadzenia.

§ 22²

Postanowienia § 22¹ mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.”

§ 23

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 2) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie każdej części Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 11) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,

- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalania innych opłat na rzecz członków niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 14) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ,
 - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 18) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 19) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21) Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23¹

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2-tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Za udział w posiedzeniach bez względu na ich ilość, członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, członkom Rady nie przysługuje wynagrodzenie z uwzględnieniem ust. 6.1.
- 6.1. Za udział w posiedzeniach Prezydium i Komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadzie określonej w ust. 6, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.
7. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Sp-ni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
8. Członek Rady ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
Członkowie Rady podlegają odpowiedzialności karnej uregulowanej w przepisach, tj. od art. 267 a) do art. 267 d) ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 24

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 4. Zarząd

§ 25

1. Zarząd składa się z 2 – 4 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki 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, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga większości 2/3 oddanych głosów i pisemnego uzasadnienia.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 26

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali, umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
 - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu, zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów najmu lokali,
 - 5) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,

- 13) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 14) zlecenie przeprowadzenia obligatoryjnej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej – 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. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 26 ust. 2 pkt 1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 28

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

§ 29

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 29¹

1. W Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.
3. Członkowie Zarządu podlegają odpowiedzialności karnej uregulowanej w przepisach, tj. od art. 267 a) do art. 267 d) ustawy Prawo spółdzielcze.

DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 30

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 31

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 32

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową.
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 33

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 33¹

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 33²

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 33³

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 33² ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone są przez Radę Nadzorczą

§ 33⁴

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą mediów.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów uchwała Rada Nadzorcza w formie regulaminu.

§ 33⁵

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokalu określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 33⁶

Rada Nadzorcza uchwała w formie regulaminu zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami,

- mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

§ 33⁷

Rada Nadzorcza uchwała w formie regulaminu zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła, które powinny określać w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług ciepła,

§ 33⁸

1. Rada Nadzorcza uchwała w formie regulaminu podział napraw wewnątrz lokali na finansowane przez użytkowników lokali i finansowane środkami funduszu remontowego.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali określone przez Radę Nadzorczą w formie regulaminu obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
4. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 33⁹

Finansowanie remontów określonych w § 33⁸ ust. 4 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 33¹⁰

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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu 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, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i

- podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.
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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
 5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowach najmu.
Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
 6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 33¹¹

Opłaty, o których mowa w § 33¹⁰ mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 33¹²

1. Opłaty, o których mowa w § 33¹⁰ wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 33¹⁰ co najmniej na 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący 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.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 33¹⁰, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 33¹³

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu ceny rynkowej lokalu.

Rozdział 4. Działalność społeczna i oświatowo - kulturalna

§ 33¹⁴

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciel lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. 1. Postanowienia ogólne

§ 34

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Sp-ni,
- 2) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu ,
- 3) zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostające w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników ,
- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Sp-ni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) realizować w ramach możliwości zamiany lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny typu lokatorskiego.

.Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 35

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest umową nieważną.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawaniem 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.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
12. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 33¹⁰ statutu.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ustawy, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 ustawy, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 37

1. Z członkiem Sp-ni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym 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, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - d) określenie wstępnej wysokości wkładu, terminów wpłat, bądź harmonogramu ich uiszczania,
 - e) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - f) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 38

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowienia umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 39

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. Do podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 40 ust. 2 i § 41 ust. 3 stosuje się bezpośrednio postanowienia § 12 statutu.

§ 40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 41

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni
3. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 2, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 42

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 40 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 41, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
- 2.1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku podjęcia uchwały z przyczyn i w trybie § 13¹ statutu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 i 2.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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 okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1, 2 i 2.1. zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 43

1. W przypadku wybudowania mieszkań przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostanie ustanowione w pierwszej kolejności na rzecz członków oczekujących, z którymi na podstawie dotychczas obowiązującego Statutu zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkań w kolejności wynikającej z numerów umów.
2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
3. Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłości Spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w najem, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia.

§ 44¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z dniem ustania członkostwa. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo do nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
6. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia wymagania odrębnego lokalu.
7. 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.

§ 46

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 47

1. 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.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 88 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 48

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 49

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o s. m., 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

§ 50

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 51

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.”
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.
Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 52

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia.

§ 53

Do prawa do domu jednorodzinnego przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

§ 54

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych i garaży stosuje się przepisy statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu

§ 55

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności winna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto winna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 56

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 55, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta

w formie aktu notarialnego.

§ 57

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 55, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 58

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

§ 59

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 60

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 61

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 20³ statutu stosuje się odpowiednio.

§ 62

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kpc o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 63

Przepisy § 55 do 62 stosuje się do prawa odrębnej własności lokali użytkowych i garaży.

Rozdział 5. Najem lokali

§ 63¹

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane
 - c) na które brak popytu
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 63².

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty (kaucji) będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń.
Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)

§ 63³

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże

wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w trybie przewidzianym w § 63¹ ust. 2-5, a w przypadku nie zagospodarowania lokali w drodze przetargu przeprowadzonego wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Postanowienia § 63² ust. 3 nie mają zastosowania do dodatkowo wynajmowanych pomieszczeń piwnicznych.

DZIAŁ II. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 64

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie wg daty przystąpienia do Sp-ni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu
3. W kolejności zgodnej z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania 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.
4. O możliwości i terminie zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek Spółdzielni powiadamiany jest poprzez ogłoszenie umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków Spółdzielni – Zarząd Spółdzielni przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 64¹

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 42 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Za członka nie mającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych uznaje się członka nie posiadającego żadnego mieszkania, jak również oczekującego na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 informowani są o możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu w kolejności, o której mowa w § 64 ust. 1 poprzez ogłoszenie

- umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
 6. W przypadku nie wyrażenia przez członków oczekujących zamiaru nabycia prawa odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2. Spółdzielnia ogłasza przetarg nieograniczony nie później niż w ciągu 3 m-cy od dnia opróżnienia lokalu.
 7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiane są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej SM oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
 8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 33¹⁰ statutu.
 10. Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:
 - a) nie posiadający żadnego mieszkania
 - b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zamiany mieszkania dotychczas zajmowanego

Rozdział 2. Zamiana lokali

§ 64²

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Sp-ni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna
 - 2) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczych własnościowych prawach do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz przy prawie odrębnej własności lokali. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi dokonywana jest w formie aktu notarialnego.
4. Zamian spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

DZIAŁ III. PRZEKSZTAŁACANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 65

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową , o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2
- 2) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków- spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy
- 4) Spółdzielnia 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
- 5) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 66

1. Wpłaty, o których mowa w § 65 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie zawartym w pisemnym powiadomieniu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 67

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 65 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal a w pozostałej części przeznacza się na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 68

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W takim przypadku nie stosuje się przepisów statutu dotyczących rozliczenia z tytułu wkładów oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Sp-ni.

§ 69

1. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na

podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 71

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem, które wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przeniesienia przez członka Spółdzielni.

§ 72

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego lub garażu hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić

zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub domu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

§ 73

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 74

Wpłaty, o których mowa w § 70 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie zawartym w pisemnym powiadomieniu.

Rozdział 3. Przekształcanie najmu lokali

§74¹

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.
5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sadowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
8. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z

żądaniem przez najemcę.

DZIAŁ IV. WKŁADY

Rozdział 1. Ustalanie wysokości wkładów

1.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego

§ 75

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych..
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 34 dokonuje się dwu-etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania w oparciu o zestawienie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania
- 2.1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem treści regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą a zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych do kosztów danej inwestycji,
 - 3) określenie rodzaju kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku, ewidencjonowania wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenia metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenia metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz części obejmującej lokale handlowo-usługowe, jeżeli takie są realizowane 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, łazienki, podłogi itp.),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (tzw. atrakcyjność).
- 2.2. Regulamin, o którym mowa w ust. 2.1. powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wysokości ostatecznej wkładu oraz ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat

z przeznaczeniem na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat.

§ 76

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jego lokal.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 77

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 78

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

ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu potrąca się z wypłaconej wartości lokalu.

1.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu odzyskanego

§ 79

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 42 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 80

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 86 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 81

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 85 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 82

Członek, o którym mowa w § 87 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługującego innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 83

1. Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 64¹ ust. 6 i 7 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Członek, o którym mowa w § 64¹ ust. 3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 64¹ ust. 6 i 7 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości ustalonej w wyniku przetargu.

Rozdział 2. Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o sm ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami § 64¹ statutu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powoduje wypłacenie przez Spółdzielnię osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.
5. Rozliczeń, o których mowa w ust. 3 dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 85

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 42 Statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym w tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część waloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 86

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

§ 87

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka Spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 82.

Rozdział 3. Zwrot wkładu budowlanego

§ 88

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Sp-nia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku 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. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 89

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 90

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa do niego wywodzą.

§ 91

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty amortyzacji urządzeń techniczno-sanitarnych, koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział 1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 92

Instytucje wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu szczegółowo regulują zapisy § 13¹, § 40-42 niniejszego Statutu.

Rozdział 2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i garażu

§ 93

Instytucje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu regulują zapisy § 49-52 Statutu.

§ 94

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 95

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziałów i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 84 Statutu,
 - 2) w przypadkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 88 ust. 1 – 5 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa w Spółdzielni przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego i na zasadach przewidzianych w § 84 Statutu.

§ 96

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

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

§ 97

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów w roku następnym po zatwierdzeniu bilansu za rok poprzedni pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

DZIAŁ VI. LUSTRACJA

§ 98

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W spółdzielniach mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
- 3 a) Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych
 - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni
 - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni

§ 99

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 100

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

- 1a) Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- 1b) Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 101

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia prawa przez Spółdzielnię mieszkaniową minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustrację, o której mowa w ust. 2 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. W przypadku niewykonania przez Spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 102

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 103

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Sp-ni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 104

Członkom Spółdzielni będącym najemcami garaży, którzy wnieśli wkład budowlany w wysokości pokrywającej część kosztów budowy zajmowanego garażu, będzie przysługiwało roszczenie o ustanowienie odrębnej własności garażu po uzupełnieniu wkładu na pokrycie pełnego kosztu budowy garażu. Do przeliczenia wkładu stosuje się odpowiednio postanowienia § 70 Statutu.

§ 105

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 106

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy „Prawo Spółdzielcze”, ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz innych ustaw.

Tekst jednolity Statutu sporządzono na podstawie uchwały nr/15 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie obradującego w dniach: 08,10,11 czerwca 2015 r.

Niniejszy Statut zarejestrowano w Sądzie Rejonowym w Kielcach,, KRS Nr 0000123618 postanowienie z dnia