

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w STASZOWIE

(tekst jednolity)

Staszów, czerwiec 2018 rok

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
Dział I. Przepisy wstępne	3
Dział II. Członkowie	4
Rozdział 1 Prawa i obowiązki członków	4
Rozdział 2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
Dział III. Organy Spółdzielni	10
Rozdział 1. Przepisy ogólne	10
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	10
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	15
Rozdział 4. Zarząd	19
Dział IV. Gospodarka Spółdzielni	21
Rozdział 1. Zasady ogólne	21
Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe	21
Rozdział 3. Zarządzanie nieruchomościami	22
Rozdział 4. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna	25
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	26
Dział I. Tytuły prawne do lokali	26
Rozdział 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Postanowienia ogólne	26
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	26
Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	30
Rozdział 4. Odrębna własność lokalu	32
Rozdział 5. Najem lokali	34
Dział II. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych	35
Rozdział 1. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych	35
Rozdział 2. Zamiana lokali	35
Dział III. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	36
Rozdział 1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	36
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	36
Dział IV. Wkłady	38
Rozdział 1. Ustalanie wysokości wkładów	38
1. 1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego	38
1. 2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu odzyskanego	39
Rozdział 2. Zwrot wkładu mieszkaniowego	40
Rozdział 3. Zwrot wkładu budowlanego	41
Dział V. Skutki ustania członkostwa	41
Dział VI. Lustracja	42
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	43

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 Mariana 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 nieruchomości,
 - 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 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.

§ 4

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 Statut 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.);
- 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. Z 2018 r. poz. 716);
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.);
- 10) „ekspektatywie” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności”);
- 11) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępny, wstępny, 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.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. W przypadku, gdy okoliczności wymienione w ust. 4 wystąpiły przed dniem 9 września 2017 r., osoby niebędące członkami Spółdzielni, których okoliczności te dotyczą, stały się członkami Spółdzielni z dniem 9 września 2017 r.
6. Członek Spółdzielni zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności wymienionych w ust. 4 w terminie 14 dni od dnia ich zaistnienia przekazując:
- 1) dokumenty potwierdzające zaistnienie okoliczności, o których mowa w ust. 4, o ile dokumenty te nie znajdują się w posiadaniu Spółdzielni,
 - 2) informacje niezbędne do prawidłowego naliczania opłat i do dokonania zmian w rejestrze członków takie jak:
 - a) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, adres zamieszkania i adres do korespondencji (jeśli jest inny niż adres lokalu) oraz ilość osób zamieszkujących w lokalu,
 - b) w przypadku osoby prawnej: nazwa i siedziba, NIP, adres lokalu z którym związane jest członkostwo w Spółdzielni i adres do korespondencji (jeśli jest inny niż adres lokalu) oraz ilość osób zamieszkujących w lokalu.
8. Postanowienia ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osób wymienionych w ust. 1 jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni członka deklaracja powinna zawierać informacje, o których mowa w § 5 ust. 6 pkt 2 statutu.
4. Osoby wymienione w ust. 1 w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu lub odmowie przyjęcia w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
5. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia uchwały przez Zarząd. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać dodatkowo uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
6. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osobie, której uchwała dotyczy służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w terminie jednego miesiąca

od dnia otrzymania zawiadomienia o odmowie przyjęcia. Odwołanie złożone po terminie pozostawia się bez rozpatrzenia, o czym informuje się osobę składającą odwołanie.

7. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Osobę, która złożyła odwołanie zawiadamia się o treści uchwały Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 7

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. Osoba wybrana, o której mowa w ust. 1, za wyjątkiem osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, podaje dane określone w § 5 ust. 6 pkt 2 statutu.

3. Osoba wybrana, o której mowa w ust. 1 której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu składa deklarację członkowską. Postanowienia § 6 ust. 4 – 8 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:

a) w odniesieniu do osób fizycznych: ich imiona i nazwiska, adres zamieszkania i adres do korespondencji (jeśli jest inny niż adres lokalu), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków albo datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa oraz wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a w przypadku osób, które stały się członkami Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r. także liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów.

b) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi: ich nazwę i siedzibę, adres lokalu z którym związane jest członkostwo w Spółdzielni i adres do korespondencji (jeśli jest inny niż adres lokalu), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków albo datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa oraz wysokość wniesionych wkładów budowlanych, a w przypadku osób, które stały się członkami Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r. także liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

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 ubiegania się o zawarcie umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,

- 3) 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,
 - 4) prawo osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu albo przez pełnomocnika, a w przypadku członka – osoby prawnej przez pełnomocnika,
 - 5) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni oraz do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności wynikającej z treści § 3 statutu,
 - 6) prawo zgłoszenia wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 7) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 8) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt 2, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy,
 - 9) 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,
 - 10) prawo zgłoszenia w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
 - 11) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 13) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 14) prawo do odpłatnego korzystania z usług Spółdzielni,
 - 15) 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 odmówić 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. z 2016 r., poz. 922 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.

§ 10

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wymaganej wysokości w przypadkach określonych w ustawie lub niniejszym statucie,
- 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) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych, o których mowa w § 5 ust. 6 pkt 2 statutu
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi

- określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
 - 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 10) 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.
 - 11) 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.
 - 12) wykonywać inne obowiązki określone statutem Spółdzielni.

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, o którym mowa w § 12 statutu
- 2) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 13 ust. 1 statutu
- 3) śmierci osoby fizycznej,
- 4) ustania osoby prawnej,
- 5) likwidacji Spółdzielni,
- 6) podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 7) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 12

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 83 statutu.
- 7) wejścia w życie uchwały, o której mowa w § 11 pkt 6 statutu
- 8) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w przypadku, o którym mowa w § 11 pkt 7 statutu

§ 14

Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 15

1. 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.
2. Podstawą do skreślenia, o którym mowa w ust. 1 jest dysponowanie przez Spółdzielnię dokumentem potwierdzającym zaistnienie określonej w ust. 1 okoliczności.

Rozdział 2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 16

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. 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.
7. 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.
8. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. W skład organów spółdzielni z wyłączeniem Zarządu mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. 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 Spółdzielni jak również przy podejmowaniu Uchwał przez te organy uwzględnia się tylko głosy oddane "za" lub „przeciw” uchwale.
6. 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 uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

§ 19

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.

§ 20

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. 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.
5. 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.
6. Zawiadomienie powinno również zawierać warunki, jakie powinien spełnić kandydat na członka Rady Nadzorczej określone w § 32 statutu.
7. Zarząd przed przekazaniem listy kandydatów do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje również pisemną zgodę kandydatów na kandydowanie w wyborach do Rady Nadzorczej.

§ 21

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 § 20 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.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 20 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

§ 23

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 udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w 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 Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

§ 24

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.
4. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o części Walnego Zgromadzenia i poddaje pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
5. 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.
6. 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.
7. Te same osoby mogą łączyć obowiązki w różnych komisjach, o ile obowiązki poszczególnych komisji nie wykluczają się wzajemnie.
8. 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.

§ 25

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.

§ 26

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 § 22 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.

§ 27

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.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. 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 przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 28

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

§ 29

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.

§ 30

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 § 20 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.

§ 31

1. W przypadku, gdy w okresie kadencji Rady Nadzorczej jej skład ulegnie zmniejszeniu w wyniku utraty mandatu przez członka lub jego zawieszenia w trybie art. 56 § 4 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.

§ 32

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 § 20 ust 5 statutu.

3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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 § 20 ust. 5 statutu.

Zgłoszenie kandydatur na 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.

§ 33

Postanowienia § 32 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
- 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie każdej części Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) 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,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalania innych opłat na rzecz członków niezastreżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,

- 14) ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ,
- 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
- 16) uchwalenie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 17) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
- 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 19) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek,
- 20) zatwierdzanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35

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-ch 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. 7.
7. 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.
8. 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 Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
9. 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. art. 267 c) i art. 267 d) ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 36

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

§ 37

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.

§ 38

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 obowiązkowej 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.

§ 39

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 § 38 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.

§ 40

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.

§ 41

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.

§ 42

1. 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 b) do art. 267 d) ustawy Prawo spółdzielcze.

DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 43

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.

§ 44

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

§ 45

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.

§ 46

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusz każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 47

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

§ 48

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust.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).

§ 49

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 48 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 przez Radę Nadzorczą

§ 50

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.

§ 51

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.

§ 52

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.

§ 53

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,

§ 54

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 i opłatami eksploatacyjnymi na konserwację.

§ 55

Finansowanie remontów określonych w § 54 ust. 4 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości :

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

§ 56

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, 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.

§ 57

Opłaty, o których mowa w § 56 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 58

1. Opłaty, o których mowa w § 56 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 § 56 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 za opóźnienie. Odsetki za opóźnienie 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 § 56, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 59

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.

Rozdział 4. Działalność społeczna i oświatowo - kulturalna

§ 60

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele 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. Postanowienia ogólne

§ 61

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może w szczególności:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub praw-odrębnej własności lokali,
- 3) zbywać w formie przetargu na rzecz członków Spółdzielni prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostające w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego
- 4) ustanawiać 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 Spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 6) dokonywać w ramach możliwości zamiany lokali mieszkalnych.

Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta 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 na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w § 62 ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do

pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
13. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 56 statutu.
14. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 63

1. Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- d) określenie wstępnej wysokości wkładu, terminów wpłat, bądź harmonogramu ich uiszczenia,
- e) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- f) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

4. 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.

5. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 64

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie, o których mowa także w statucie.

§ 65

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało

rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 56 ust. 1.

§ 66

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

§ 67

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 63 ust. 1 statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 63 ust. 1, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 63 ust. 1 statutu.

§ 68

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.

§ 69

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 70

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. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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.

§ 71

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, 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, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 72

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

Rozdział 3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 73

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo do nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. 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.

§ 74

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste.

§ 75

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 § 109 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 76

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 postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 77

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy, 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 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 78

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

§ 79

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą 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. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, 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.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 80

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

§ 81

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

§ 82

Postanowienia § 73 – § 80 statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

Rozdział 4. Odrębna własność lokalu

§ 83

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 84

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 83 statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 85

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 83 statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 83 statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 83 pkt 1 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 86

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 83 statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 83 statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

§ 87

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

§ 88

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. Postanowienia § 6 ust. 3 – 7 stosuje się odpowiednio.

§ 89

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 Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 90

Postanowienia § 83 – § 89 statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 5. Najem lokali

§ 91

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.

§ 92

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowę najmu zawiera się 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.)

§ 93

Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym niż mieszkalne przeznaczeniu.

DZIAŁ II. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

Rozdział 1. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych

§ 94

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni i publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

Rozdział 2. Zamiana lokali

§ 95

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 Spółdzielni 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. Zamiana ta uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu 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.

§ 96

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

§ 97

1. Wpłaty, o których mowa w § 96 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.

§ 98

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 96, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego ten lokal.

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

§ 99

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 przez niego:
 - 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 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.
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 osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 określone jest w odrębnych przepisach.

§ 100

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 w prawo własności nieruchomości księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość.

§ 101

Wpłaty, o których mowa w § 99 statutu, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie zawartym w pisemnym powiadomieniu.

DZIAŁ IV. WKŁADY

Rozdział 1. Ustalanie wysokości wkładów

1.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego

§ 102

1. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o której mowa w § 63 ust. 1 statutu jest zobowiązana do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w § 83 statutu jest zobowiązana do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub ustanowiona odrębna własność lokalu dokonuje się dwuetapowo:
 - 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.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 następuje:
 - 1) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku umów o budowę lokalu, o których mowa w § 63 ust. 1 statutu
 - 2) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – w przypadku umów o budowę lokalu, o których mowa w § 83 statutu.
5. 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).
6. Regulamin, o którym mowa w ust. 5 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
7. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa stanowią podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
8. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wysokości ostatecznej wkładu oraz ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

9. Jeżeli wskutek nie wniesienia przez osobę, z którą zawarto umowę wymienioną w § 37 ust. 1 lub § 55 statutu w terminie wymaganych wpłat z przeznaczeniem na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba ta ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesienia przez nią wpłat.

§ 103

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 63 ust. 1 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 63 ust. 1 statutu, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 104

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, o której mowa w § 83 statutu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 83, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana 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.

1.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu odzyskanego

§ 105

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 108 ust. 5 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 106

Osoba, o której mowa w § 72 ust. 1 statutu uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 108 ust. 5 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tą osobę z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 107

Członek, o którym mowa w § 109 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.

Rozdział 2. Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 108

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. 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 w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2 jest opróżnienie lokalu.
4. Rozliczeń, o których mowa w ust. 2 dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 94 ust. 1 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia spełnienia wszystkich warunków, o których mowa w ust. 6.
9. Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, należnego 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 (m. in.: koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty amortyzacji urządzeń techniczno-sanitarnych).

§ 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka Spółdzielni określa należyty osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.

2. Postanowienie ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 107.

Rozdział 3. Zwrot wkładu budowlanego

§ 110

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy oraz obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
6. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, obliczona w sposób przewidziany w ust. 2, ustalana jest na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu i wypłacana w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia tego prawa.
7. Spółdzielnia potrąca 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 (m.in.: koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszty amortyzacji urządzeń techniczno-sanitarnych).

DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

§ 111

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu osobie uprawnionej przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziałów i stosownie do okoliczności zwrot wartości rynkowej lokalu albo wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 108 statutu,
 - 2) w przypadkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – zwrot udziałów i wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 110 statutu.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 67 ust. 3 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 108 ust. 1 i 2 statutu.

§ 112

1. Rozliczenia z osobą uprawnioną dokonuje się:

- 1) w przypadku zwrotu udziałów – na dzień ustania członkostwa, o ile były członek wpłacał udziały - w terminie 14 dni od daty ustania członkostwa
 - 2) w przypadku zwrotu wartości rynkowej lokalu albo wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 108 statutu – na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) w przypadku zwrotu wartości rynkowej lokalu na zasadach przewidzianych w § 110 statutu – na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udziały w Spółdzielni Mieszkaniowej nie podlegają waloryzacji.

DZIAŁ VI. LUSTRACJA

§ 113

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 Spółdzielni w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także 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.

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

§ 114

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.

§ 115

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 116

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez Spółdzielnię mieszkaniową minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa 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. Lustracja, o której mowa w ust. 2, może obejmować całość albo część działalności spółdzielni albo tylko określone zagadnienia.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.
5. Lustrację, o której mowa w ust. 2 związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza wszczyna w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.
6. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wykonywać uprawnienia Krajowej Rady Spółdzielczej lub związku rewizyjnego wobec spółdzielni mieszkaniowej określone w ustawie, z wyjątkiem określonych w art. 114 i art. 115 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), jeżeli uprawnień tych nie wykonuje Krajowa Rada Spółdzielcza lub związek rewizyjny.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 117

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

§ 118

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 § 99 ust. 1 lit. a statutu.

§ 119

1. Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia z dnia 27 kwietnia 2016 roku (Dz. Urz. UE L 119 z 04-05-2016 roku) o Ochronie Danych Osobowych administratorem danych osobowych użytkowników lokali jest Spółdzielnia Mieszkaniowa w Staszowie.
2. Dane osobowe użytkowników lokali przetwarzane będą w celu realizacji zadań wynikających ze Statutu Spółdzielni wyłącznie przez osoby lub podmioty uprawnione (upoważnione) w pełnej zgodzie z aktualnymi przepisami prawa o ochronie danych osobowych.
3. Dane osobowe użytkowników lokali mogą być przekazywane podległym podmiotom lub podwykonawcom w celu prawidłowej realizacji zadań zleconych.

§ 120

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 121

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (z zastrzeżeniem art. 1 ust. 8 i 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz innych ustaw.

Tekst jednolity Statutu sporządzono na podstawie uchwały nr 2/18 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie obradującego w dniach: 25,26,27 czerwca 2018 r.

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