



# Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW”

Wodzisław Śl. ul. Kard. St. Wyszyńskiego 43

## STATUT

### **Propozycja zmian do statutu objaśnienia:**

tekst w kolorze **czarnej czcionki** – pozostaje bez zmian,  
czcionka w kolorze **czzerwonym** – treść do wykreślenia,  
czcionka w kolorze **zielonym** – wprowadzone zmiany treści.

Tekst jednolity  
Zmiany na Walne Zgromadzenie- 9-16.11.2018r.

**Wodzisław Śl. 2018 rok**



## Tytuł I Część ogólna

### *Rozdział I: Postanowienia wstępne*

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy w brzmieniu: SM „ROW”

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wodzisław Śląski, ulica Kardynała Stefana Wyszyńskiego 43.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia działa na terenie gmin: Wodzisław Śląski, Pszów, Rydułtowy, Radlin.
4. Spółdzielnia może nabywać nieruchomości lub prowadzić działalność również na terenie innych gmin.

#### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Celem działania Spółdzielni jest także zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 1 na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni, zamieszkałych w zasobach mieszkaniowych będących własnością Spółdzielni.
3. **wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w

- tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) zarządzanie nieruchomościami;
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia **na rzecz członków** własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia **na rzecz członków** odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
  - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia **na rzecz członków** własności tych domów;
  - 6) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
  - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 8) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 9) zawierania umów najmu dotyczących korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 10) **wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r**
  - 11) ustanowienie **na rzecz członków Spółdzielni** odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu;
  - 12) ustanawianie na żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym, przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej własności lokalu na zasadach określonych w art. 48 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r.
  - 13) prowadzenie działalności społecznej **na rzecz swoich członków i ich rodzin;**
  - 14) prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej **na rzecz swoich członków i ich rodzin;**
  - 15) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;
  - 16) prowadzenie wykonawstwa własnego w ramach zakładu działającego na własnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym jako wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki;
  - 17) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami;

- 18) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia.
5. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność gospodarczą na zasobach określonych w odrębnych przepisach, związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszego statutu.
  6. Spółdzielnia Mieszkaniowa realizując przedmiot działalności, o którym mowa w § 3 ust. 4 statutu może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi oraz może tworzyć spółdzielnie osób prawnych i spółki handlowe.
  7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „o Spółdzielniach Mieszkaniowych”, **zwanej w treści statutu u.s.m.**, ustawy „Prawo Spółdzielcze”, innych ustaw oraz niniejszego statutu.

## **Rozdział II: Członkowie.**

### **§ 4**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, nie mająca zdolności do czynności prawnych lub mająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni. Osoby te są reprezentowane przez przedstawicieli ustawowych i inne osoby uprawnione do reprezentowania takich osób.  
**Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:**
  - **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;**
  - **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;**
  - **roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;**
  - **roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu ( zwane dalej „ekspektatywą własności”);**
  - **prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m. i art. 27<sup>1</sup> u.s.m.**
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w

poczet członków Spółdzielni. 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.

4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni z zastrzeżeniem, że nie przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oraz że przedmiot jej działalności nie jest konkurencyjny względem działalności Spółdzielni. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim przypadku właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. W stosunku do osób wymienionych w niniejszym ustępie stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 16.09.1982r. – Prawo Spółdzielcze.

#### 5. wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r

### § 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
  - imię, nazwisko, dla osoby prawnej nazwę firmy,
  - adres zamieszkania, lub adres siedziby osoby prawnej,
  - numer PESEL, dla osoby fizycznej,
  - REGON i NIP oraz oznaczenie i numer wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
  - ilość zadeklarowanych udziałów,
  - adres do korespondencji o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
  - zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach zawartych w deklaracji,
  - oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych przez Spółdzielnię w zakresie niezbędnym do wykonywania wzajemnych praw i obowiązków.

Ponadto członek w deklaracji może wskazać numer telefonu lub adres e-mail do

kontaktów ze Spółdzielnią.

Członek obowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej zmiany danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianę adresu zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania obowiązku zgłaszania zmiany adresu, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

1. **Warunkiem uzyskania członkostwa w Spółdzielni przez osoby wymienione w § 4 ust. 5 jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać:**

- imię, nazwisko,
- adres zamieszkania,
- numer PESEL,
- adres do korespondencji, o ile nie pokrywa się z adresem zamieszkania,
- zobowiązanie do informowania Spółdzielni o wszelkich zmianach zawartych w deklaracji,
- oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie przez Spółdzielnię danych osobowych w zakresie wykonywania przez Spółdzielnię praw i obowiązków.

Ponadto członek może wskazać w deklaracji numer telefonu lub adres mailowy do kontaktu ze Spółdzielnią.

Członek obowiązany jest zgłaszać, w formie pisemnej, zmiany danych zawartych w deklaracji, w szczególności zmianę adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku zgłaszania zmiany adresu, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną w rozumieniu przepisu art. 65 k.c.

2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni stwierdza się na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien powiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
4. W zawiadomieniu o odmowie przyjęcia należy podać jej uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia pisemnego odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

O jej treści zainteresowany powinien zostać powiadomiony listem poleconym w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. Odmowa przyjęcia w poczet członków jest uzasadniona ze względu na zaległości czynszowe lub zakłócanie spokoju i zasad współżycia z mieszkańcami oraz regulaminu porządku domowego.

## § 6

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz dane o zaległościach z tytułu wnoszenia opłaty do Spółdzielni. **Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, numer PESEL, zmiany tych danych, datę uzyskania członkostwa w Spółdzielni oraz jego ustania oraz dane o zaległościach z tytułu wnoszenia opłaty do Spółdzielni. W przypadku osób prawnych, oprócz wymienionych wyżej danych, rejestr zawiera nazwę osoby prawnej, jej siedzibę oraz numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.**
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr. **Członek Spółdzielni i jego małżonek ma prawo przeglądać rejestr.**

### *Rozdział III: Wpisowe udziały.*

## § 7

1. Wpisowe wynosi 100,- PLN, a udział 50,-. PLN każdy.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zobowiązany jest wnieść co najmniej 3 udziały.
3. Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do wniesienia udziałów w ilości określonej w ust. 4
4. Członek ubiegający się o ustanowienie własności lokalu mieszkalnego lub



użytkowego zobowiązany jest wnieść co najmniej 5 udziałów.

5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w tym terminie powoduje wykreślenie z rejestru członków.
6. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu, o które ubiega się członek. Udziały po ustaniu członkostwa Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji.
7. W przypadku ustania członkostwa wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Spadkobierca zmarłego członka Spółdzielni dziedziczy udziały jeżeli jest członkiem Spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba, że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

### ***Rozdział III: Członkostwo w Spółdzielni.***

#### **§ 7**

##### **1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:**

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia eskpektatywy 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 1 roku, o którym mowa w art.15 ust.4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 u.s.m. 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym, o którym mowa w art.17<sup>19</sup> u.s.m.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie 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 albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
3. Jeśli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### *Rozdział IV: Prawa i obowiązki członków.*

##### **§ 8**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile członek posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
  - 2) osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków lub jego części na zasadach określonych w § 70 ust.4; udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków lub jego części osobiście lub przez pełnomocnika, na zasadach określonych w art. 8<sup>3</sup> ust.1<sup>1</sup> u. s.m;
  - 3) do otrzymania odpisu statutu i 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnosząc o ich otrzymanie; **do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie;**

- 4) do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz własnych akt członkowskich;
- 5) do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
- 6) do zgłoszenia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności;
- 7) do roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie własności lokalu w związku z zawartą umową o budowę na warunkach przewidzianych w statucie oraz wydanych regulaminach;
- 8) do roszczenia o przeniesienie własności lokalu w miejsce przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 9) **do otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz równowartości przypadającej na ten lokal wkładu; do otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu;**
- 10) otrzymywania innych zaświadczeń na żądanie członka. Koszt wydania tych zaświadczeń obciąża osobę wnoszącą;
- 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów w sprawach między członkiem a Spółdzielnią;
- 12) do współkorzystania wraz z osobami zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń wspólnych i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego oraz zasad określonych w statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie;
- 13) do korzystania z wszelkich uprawnień członka wynikających z faktu członkostwa w zakresie partycypacji w kosztach utrzymania lokali mieszkalnych, ich remontów na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 14) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów

rozpatrujących jego sprawę.

- 15) do korzystania z pożytków oraz innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 16) do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w danej nieruchomości, a pochodzących z innych źródeł finansowania w przypadku nie zbilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
- 17) do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości pochodzących z Interwencyjnego Funduszu Remontowego. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania Interwencyjnego Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub statucie.

## § 9

1. Członek jest zobowiązany :

- 1) przestrzegać przepisy prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów.
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
- 3) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 4) **wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały stosownie do postanowień statutu.**
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na lokal oraz uczestniczyć w innych obowiązkach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu.
- 6) uczestniczyć w wydatkach, w częściach przypadających na lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
- 7) uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej poprzez uiszczanie opłat związanych z używaniem

- lokalu.
- 8) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali.
  - 9) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię Mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu.
  - 10) pokryć wszystkie koszty związane z ustanowieniem własności lokalu, a w szczególności:
    - a) koszty podziału geodezyjnego,
    - b) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
    - c) spłaty wszelkich zobowiązań związanych z tym lokalem zgodnie z postanowieniami statutu,
    - d) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
    - e) koszty sporządzenia aktu notarialnego,
    - f) podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne,
    - g) koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
  - 11) spłacać zwrotną pomoc finansową zabezpieczającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości, a pochodzących z innych źródeł finansowania w przypadku niezbilansowania środków finansowych z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonywanie robót remontowych. Zasady spłaty zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  - 12) spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości zaciągniętą z Interwencyjnego Funduszu Remontowego. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje Regulamin tworzenia i wykorzystania Interwencyjnego Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  - 13) pokrywać zobowiązania z tytułu kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego.
  - 14) uiszczać terminowo wymagane należności oraz pokrywać koszty wezwań i upomnień.

- 15) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz nie dokonywać przeróbek w lokalu bez wcześniejszej zgody Spółdzielni.
- 16) przestrzegać Regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- 17) uzyskać akceptację Zarządu w przypadku dokonywania prac remontowych w swoim lokalu i przestrzegać norm prawa budowlanego.
- 18) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych członków Spółdzielni.
- 19) współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
- 20) zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. **niezwłocznie udostępnić lokal, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a w szczególności usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.**
- 21) zawiadamiać Spółdzielnię o osobach zamieszkałych w lokalu i zmianie ilości tych osób oraz o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
- 22) **udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń. niezwłocznie udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń;**
- 23) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawa własności.
- 24) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu tego wymaga, na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten

nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

25) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy wraz z osobami zamieszkałymi w tym lokalu, które swoje prawa od niego wywodzą.

2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

## ***Rozdział V: Ustanie członkostwa.***

### **§ 10**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
- 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 4) śmierci członka,
- 5) wykreślenia z obowiązującego rejestru osoby prawnej.
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni za wypowiedzeniem,
- 2) śmierci członka,
- 3) wykreślenia z obowiązującego rejestru osoby prawnej.
- 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu,
- 5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego., o którym mowa w art. 18 u.s.m.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 1 ust. 1 i art.26 usm.

## § 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. **Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem dokonany na piśmie.**
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, w którym zostało dokonane wypowiedzenie.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa przyjmuje się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.
5. Członek Spółdzielni może cofnąć swoje wypowiedzenie przed upływem okresu wypowiedzenia, za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 12

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. W szczególności wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
  - 1) doprowadza do szkód majątkowych lub działa wbrew interesom Spółdzielni.
  - 2) uporczywie i rażąco narusza obowiązujące Regulaminy.
  - 3) niewłaściwie korzysta z lokalu, a w szczególności dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń.
  - 4) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniedbaniem naraża Spółdzielnię na szkodę.
  - 5) uporczywie uchyla się od wykonywania obowiązków wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą opłaty eksploatacyjnej przez co



- najmniej 6 okresów płatności;
- 6) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.
  - 7) opuszcza mieszkanie bez powiadomienia i rozliczenia się ze Spółdzielnią.
  - 8) wynajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania całość lub część lokalu bez zgody Spółdzielni w sytuacji, gdy jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
  - 9) nie wykonuje postanowień umowy o budowę.
  - 10) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień.

### **§ 13**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
  - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału.
  - 2) nie wykonuje postanowień umowy o budowę lokalu.
  - 3) nie wpłacił w terminie wartości rynkowej prawa do lokalu.
  - 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni.
  - 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa.
  - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego częścią w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
  - 7) zbył prawo własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa.
  - 8) nie uiszcza opłat związanych z zajmowanym lokalem z przyczyn od siebie niezależnych.
  - 9) będąc członkiem oczekującym dwukrotnie odmówił zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
  - 10) większość właścicieli lokali w budynku podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

### **§ 13 a**

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek, pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązku, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za zajmowany lokal za okres co najmniej 6-ciu miesięcy.
2. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustaje członkostwo w Spółdzielni.
3. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego oraz osoby wykluczone lub wykreślone, a zajmujące lokal dotychczasowy obowiązane są płacić odszkodowanie albo wynagrodzenie za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej co najmniej wysokości opłat należnych od członków Spółdzielni.

#### **§ 14**

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Przed podjęciem uchwały Rada Nadzorcza ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Członkowi, w stosunku do którego podjęto uchwałę określoną w niniejszym przepisie, przysługuje prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Rada Nadzorcza, która podjęła Uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia członka, jak również uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o podstawach podjętej uchwały w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. W przypadku podjęcia Uchwały przez Radę Nadzorczą w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze Spółdzielni, członek Spółdzielni ma prawo:
  - a) odwołać się od Uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków, w terminie 30 dni od daty otrzymania Uchwały,
  - b) zaskarżyć Uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu

- tygodni od dnia doręczenia członkowi Uchwały z uzasadnieniem.
4. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia Członków co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
  5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Członków, termin do zaskarżenia do sądu Uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 14 ust. 3 pkt. b) statutu, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
  6. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia Członków odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
  7. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
    - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu Uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków,
    - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Członków odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej,
    - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
    - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie Uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia Członków.

## **§ 15**

1. Osoba wykluczona lub wykreślona ze Spółdzielni może być ponownie przyjęta w poczet członków, jeżeli przyczyna wykluczenia lub wykreślenia ustała przed opróżnieniem lokalu.
2. Decyzję w sprawie przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w ust. 1 podejmuje Zarząd.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanego może uchylić swoją decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu.

## **§ 16**

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. **Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem ustania osobowości prawnej.**

## *Rozdział VI: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.*

### § 17

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat wniosku, wniosek rozpatruje organ Spółdzielni uprawniony do jego rozpoznania w danej instancji.
2. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął Uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty otrzymania decyzji. **Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął Uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.**
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia Uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia Członków .
4. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną o ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 2. Decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

7. Postanowienia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
8. Skargi na działalność jednostek organizacyjnych rozpatruje Zarząd Spółdzielni. Od decyzji Zarządu przysługuje odwołanie w terminie określonym w ust.2 niniejszego paragrafu do Rady Nadzorczej. Odwołanie jest ostateczne.

## **Tytuł II: Prawa do lokalu**

### ***Rozdział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego***

#### **§ 18**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zachowują moc prawną. 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 statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się pokryć równowartość rynkową tego prawa oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwalone przez Radę Nadzorczą na podstawie upoważnienia statutowego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność

**lub współwłasność Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1.**

- 2a. Spółdzielnia może zawrzeć z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu umowę o budowę lokalu, na warunkach i zasadach określonych w art.10 u.s.m.**
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Osoba nie posiadająca członkostwa w Spółdzielni nie może uzyskać lokatorskiego prawa do lokalu.
- 6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.**
- 7. 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.**
- 8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**

## **§ 19**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uprawnieni do uczestniczenia w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną na warunkach wynikających z

obowiązujących przepisów prawa i niniejszego statutu.

2. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1 oraz zasady ich wnoszenia określa Rada Nadzorcza.

## § 20

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany 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 pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 21

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, byłemu członkowi wypłaca się równowartość tego prawa określoną według wartości rynkowej. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

## § 22

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz ustania członkostwa w przypadkach wymienionych w art.11 ust.1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem przesłanek określonych w art.15 tej ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz ustania członkostwa w przypadkach wymienionych w art.11 ust.1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia, z zastrzeżeniem przesłanek określonych w art.15 i art.16<sup>1</sup> u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.**
- 1a. **Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:**
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

**mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art.16<sup>1</sup> u.s.m.;**

**2) osoba, o której mowa w art.15 ust.2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**

2. Ogłaszając przetarg, Spółdzielnia zawiadamia o jego terminie w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenie powinno zawierać m. in.:
  - nazwę i adres Spółdzielni;
  - miejsce i termin przeprowadzenia przetargu;
  - opis i lokalizację lokalu wystawionego do przetargu;
  - termin udostępnienia lokalu osobom zainteresowanym;
  - cenę wywoławczą i wadium;
  - inne informacje istotne dla przeprowadzenia przetargu.
3. Przetarg jest nieograniczony, przy czym pierwszeństwo w nabyciu prawa do lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie własności lokalu.
4. Przetarg przeprowadza Mieszkaniowe Biuro Pośrednictwa lub dział członkowsko- mieszkaniowy, w zależności od decyzji Zarządu. Do zadań przeprowadzającego przetarg należy przygotowanie ogłoszenia prasowego, wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń, zlecenie ogłoszenia w prasie, przeprowadzenie przetargu oraz sporządzenie protokołu z przetargu.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu określa Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze wartość lokalu oraz warunki rynkowe w zakresie obrotu nieruchomościami, pod kątem uzyskania najkorzystniejszej oferty na ustanowienie prawa własności do tego lokalu.
6. Zarząd upoważniony jest do organizowania przetargów na umowę najmu lokalu mieszkalnego, który co najmniej trzy krotnie był bezskutecznie wystawiony na przetarg o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych umową najmu, po wpłaceniu kaucji w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.
7. Umowa może przewidywać obowiązek wyremontowania lokalu przez przyszłego najemcę.



8. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu określonego w § 22 ust. 6 określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

## § 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia Sądu o wygaśnięciu tego prawa.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m. 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 wygaśnięcia 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, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeśli wniesiono apelację – przed Sądem II instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza przetarg na warunkach określonych w § 22 statutu. Nie dotyczy to przypadku, w którym roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zgłosi osoba bliska, o której mowa w art.15 ust.1 u.s.m. oraz w sytuacji zgłoszenia przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, iż spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia opłat wraz z odsetkami i zgłosi roszczenie do Spółdzielni o

**ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art.16<sup>1</sup> u.s.m.**

5. **Roszczenie, o którym mowa w ust. 4 , 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.**
6. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.
7. Warunkiem wypłaty równowartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 21 statutu, jest jego opróżnienie.
8. Wypłata wartości rynkowej prawa następuje w ciągu 3 miesięcy od daty ustanowienia prawa do tego lokalu na rzecz osoby trzeciej.

## § 24

1. **Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, orzeczenia separacji lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. 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, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.**
2. W razie nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w ust.1, Zarząd Spółdzielni wyznaczy w tym celu dodatkowy, nie krótszy niż 6 miesięcy termin, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego

zaniechanie.

3. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust.2 Spółdzielnia może podjąć Uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 25

- 1 Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. **Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 1 roku od dnia śmierci małżonka. Postanowienia § 24 ust.2 i 3 statutu stosuje się odpowiednio.**
- 2 Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## § 26

1. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 24, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.**  
**W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art.11 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.**
2. **W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 25, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.**  
**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 wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. **W wypadku ustania członkostwa 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 członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.**

4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - wyboru dokonuje Spółdzielnia. **Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, 2 i 3 niniejszego paragrafu, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.**
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których wyżej mowa, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z brzmieniem art.11 ust.2<sup>1</sup> i ust. 2<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 27 wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r

## § 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy polegającej na odprowadzeniu do Budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązana jest do zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### *Rozdział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*

## § 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni, zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli spełnił on wymogi statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 30

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych w eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na takich samych zasadach jak członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dotyczy to również osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będących członkami Spółdzielni.

### **§ 31**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

**§ 32 , § 33, § 34 , § 35** wykreślone Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r

### **§ 36**

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

### **§ 37**

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

### **§ 38**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie

małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 39

1. W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej.

**W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej.**

## § 40

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w ust.3, następuje w ciągu 3 miesięcy od daty ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do opróżnionego lokalu na rzecz innej osoby.

#### § 41

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa w przypadku złożenia przez osobę uprawnioną oświadczenia o zrzeczeniu się prawa w trybie art. 246 kodeksu cywilnego.

#### § 42

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

#### § 43

1. Na pisemne żądanie członka, osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem.

**Na pisemne żądanie członka Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:**

- 1) **spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni z odsetkami;**
- 2) **spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem.**



2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w **ust.1** w terminie 3 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 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w **ust.1** w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go poprzednicy prawni.

#### § 44

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 43, przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami powołanego paragrafu.

#### § 45

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego

lokalu.

#### § 46

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

#### § 47

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.
2. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003 r. stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego rozdziału, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### *Rozdział III: Prawo własności lokali*

#### § 48

1. Umowa o ustanowienie własności lokali musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Dla lokalu, dla którego ustanowiono prawo własności zakłada się księgę wieczystą.

#### § 49

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

**ustanowienie takiego prawa wraz z związanymi z nim udziałami w nieruchomości.**

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. **Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zawierać postanowienia wynikające z art.18 u.s.m.**

### **§ 50**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. **Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. .art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.**
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.

### **§ 51**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz.203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1<sup>a</sup> tej

ustawy, które stosuje się odpowiednio.

4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> oraz art. 26 tej ustawy.
5. Uchwałę, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy wymienionej w ust.1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.
7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

## **§ 52**

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## **§ 53**

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### ***Rozdział IV: Wynajem lokali.***

## **§ 54**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni na warunkach określonych umową najmu.

## § 55

1. Spółdzielnia może wynajmować lokal członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. **wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**

## § 56

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowa winna być sporządzona w formie pisemnej.

## § 57

Zawarcie umowy może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie przekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonej według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

## § 58

1. Stawkę czynszu za najem lokali użytkowych i lokali mieszkalnych ustala się w oparciu o zasady określone Uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Dla pozostałych lokali nie uwzględnionych w ust. 1 stawkę czynszu najmu ustala się w drodze przetargu.

## § 59

Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na który została zawarta lub na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jedną ze stron.

## § 60

Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu najmu określa Zarząd Spółdzielni.

***Rozdział V: Przepisy ogólne dotyczące używania lokali.***

## § 61

1. Opłaty za używanie lokali członkowie Spółdzielni oraz osoby używające lokale

są zobowiązane wносить, bez wezwania, z góry, do 20-go dnia każdego miesiąca.

2. Datą zapłaty jest uznanie rachunku Spółdzielni, bądź wpłata w kasie Spółdzielni.
3. **W przypadku zwłoki z zapłatą opłat, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania odsetek ustawowych. W przypadku zwłoki z zapłatą opłat, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.**

## § 62

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby zajmujące lokale mieszkalne pisemnie wraz z uzasadnieniem.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## § 63

Wysokość opłat za korzystanie z lokali ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu - w oparciu o kalkulację kosztów i przewidywane wydatki, mając na uwadze dyspozycję art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 64

1. **Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni i właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.**
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr dłużników.

## § 65

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby zamieszkałe w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 66

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, osobie uprawnionej lub jej spadkobiercom Spółdzielnia wypłaca:
  - 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – wartość rynkową tego lokalu, przy czym kwota z tego tytułu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu;
  - 2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – wartość rynkową, przy czym z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami;
  - 3) w przypadku umowy najmu – zwaloryzowaną kwotę kaucji na zasadach określonych w art.6 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. w przypadku umowy najmu – kwotę kaucji na zasadach określonych w art.6 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Z kwot, o których mowa w ust.1 Spółdzielnia upoważniona jest do potrącenia zobowiązań osoby uprawnionej wobec Spółdzielni, na zasadach określonych w art.498 k.c.

## § 67

Rozliczenia z byłym członkiem lub jego spadkobiercami są dokonywane według stanu na dzień ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

## § 68

Wypłata kwot należnych osobom uprawnionym, spadkobiercom lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – w terminie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Udziały wypłaca się wg wartości nominalnej.
- 2) z tytułu równowartości prawa bądź zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty ustanowienia prawa do przedmiotowego lokalu na rzecz osoby i opróżnienia tego lokalu przez osobę uprawnioną.

## § 68<sup>1</sup>

Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do zbycia w drodze przetargu nieruchomości lokalowych pozyskanych przez Spółdzielnię w wyniku bezskutecznej egzekucji poprzez złożenie oświadczenia o przejęciu na własność nieruchomości lokalowej. Zbycie lokali mieszkalnych następuje na podstawie operatu szacunkowego na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą.

## **Tytuł III: Organy Spółdzielni**

### ***Rozdział I: Postanowienia ogólne.***

## § 69

1. Organami Spółdzielni są:
  - Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
  - Rada Nadzorczą,
  - Zarząd,
  
  - Rady Osiedla.
2. Organy Spółdzielni obowiązane są działać w granicach kompetencji wynikających z ustawy i statutu, mając na uwadze dobro Spółdzielni i jej członków.



3. Członkowie wchodzący w skład organów Spółdzielni obowiązani są wykonywać przyjęte obowiązki z poszanowaniem prawa, w szczególności są obowiązani do zachowania w tajemnicy udostępnionych im danych osobowych i innych informacji uzyskanych w związku z pełnioną funkcją.
4. Członek wchodzący w skład organu Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania tego organu o pozostawaniu w konflikcie interesów, oraz w takim przypadku do wyłączenia się od podejmowania decyzji w sprawie.
5. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgodnie z postanowieniami statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. **Pozostałe uchwały Walnego Zgromadzenia następują w głosowaniu jawnym.**
6. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. Jeżeli w wyniku wyboru, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc, do organu wchodzi kandydat posiadający najdłuższy staż członkowski.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu uchwał o odwołaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.

## ***Rozdział II: Walne Zgromadzenie***

### **§ 70**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na następujące części, ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 :
  - zebranie członków osiedli Dąbrówki, Piastów i XXX – lecia **PRL**,
  - zebranie członków osiedla Centrum,
  - zebranie członków zamieszkałych na terenie gminy Pszów,
  - zebranie członków zamieszkałych na terenie gminy Rydułtowy,
  - zebranie członków zamieszkałych na terenie gminy Radlin.

3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do 30 czerwca każdego roku. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście i tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy członek posiada tytuł prawny do kilku lokali, dla których jest różna własność części Walnego Zgromadzenia, decyduje położenie lokalu, do którego członek prawo uzyskał najwcześniej. Członek może wskazać na piśmie, w której części Walnego Zgromadzenia chce brać udział począwszy od następnego roku kalendarzowego po dacie zawiadomienia.

5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1. Rady Nadzorczej,
2. **wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r**
3. **wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r**
4. przynajmniej 1/10 liczby członków.

W takim przypadku Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie, z podaniem celu jego zwołania.

7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków

Spółdzielni na piśmie, musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni
11. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 10 dni przed terminem zebrania.
12. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielni oraz członkowie Zarządu, a także zaproszeni przez Zarząd goście.

#### § 70 <sup>1</sup>

1. **Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych tytułów prawnych do lokali i może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, i tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.**
2. **W przypadku, gdy członek posiada tytuł prawny do kilku lokali, dla których jest różna właściwość części Walnego Zgromadzenia, o udziale członka we właściwej części Walnego Zgromadzenia decyduje położenie lokalu, do którego członek prawo uzyskał najwcześniej.**
3. **Członek może wskazać na piśmie, w której części Walnego Zgromadzenia chce brać udział począwszy od następnego roku kalendarzowego po dacie zawiadomienia.**
4. **Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach**

pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
7. Pełnomocnictwo powinno zawierać :
  - imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa ,
  - PESEL,
  - nr dowodu osobistego,
  - adres zamieszkania
  - nr członkowski oraz
  - imię i nazwisko pełnomocnika,
  - PESEL,
  - nr dowodu osobistego
  - adres zamieszkania,a także datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik może zastępować członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
10. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 71

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i statucie, bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały podejmowane są większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu o ile ustawa lub statut nie wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przez Członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu rozumie się osobę biorącą udział w głosowaniu.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Warunek ten uznaje się za spełniony, gdy na zebranie Walnego Zgromadzenia lub jego części nie przybędzie żaden z uprawnionych członków, mimo zachowania procedur związanych z jego prawidłowym zwołaniem lub gdy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części nie wzięli udziału w głosowaniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, zbycia zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagane jest 10 % uprawnionych do głosowania.
4. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
6. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
7. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
8. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. **Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.**
9. 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.
10. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

11. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 10 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
12. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 10, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
13. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 72

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju (programu) działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) uchwalanie strategii remontowej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków polustracyjnych, opracowanych na podstawie protokołu z lustracji przez Związek Rewizyjny (lub Krajową Radę Spółdzielczą).
- 5) rozpatrywanie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 12) uchwalanie zmian statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) **wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**
- 16) przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej,
- 17) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 18) podejmowanie uchwał dotyczących wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 19) uchwalanie zasad gospodarki finansowej w wyodrębnionych osiedlach pod względem organizacyjnym i gospodarczym itd.,
- 20) **wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**
- 21) podejmowanie uchwał w sprawach przedstawionych pod obrady Walnego Zgromadzenia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

### § 73

Ustala się następujący porządek obradowania każdej części Walnego Zgromadzenia:

1. **Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej , albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.**  
**Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu, albo inny członek Zarządu.**
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium, w głosowaniu jawnym, w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - Asesor .Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium .
3. **Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący przedstawia porządek obrad przez jego odczytanie i nie może on ulec zmianie. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący przystępuje do realizacji porządku obrad.**
4. Członkowie obecni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia wybierają ze swojego grona :

- a) komisję skrutacyjną – w składzie 3 do 5-ciu osób, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,

**Komisję Skrutacyjną- w składzie 3 do 5-ciu osób, której zadaniem jest:**

- sprawdzenie listy obecności członków Spółdzielni, osób prawnych oraz pełnomocników, zawierające: imię i nazwisko, PESEL, nr dowodu osobistego, adres zamieszkania oraz numer członkowski i podpis członka lub pełnomocnika,
- dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania,
- wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania,

- b) inne komisje w razie potrzeby, których zadania i liczebność określa Prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Każda Komisja wybiera ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
6. Z czynności prac Komisji sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie, a Przewodniczący Komisji przekazuje go Przewodniczącemu Zebrania.
7. Prezydium może przejąć funkcję Komisji, w przypadku małej frekwencji na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
8. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, a czas wystąpień ograniczony. Nie można składać nowych wniosków dotyczących porządku obrad.
9. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz zaproszonym gościom przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.



10. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji. Nie stosujący się do uwag, może zostać pozbawiony głosu.
11. Przewodniczący ma prawo odmówić udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał.
12. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
13. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - a) głosowanie bez dyskusji
  - b) przerwania lub zakończenia dyskusji
  - c) ograniczenia czasu wypowiedzi
  - d) zamknięcia listy mówców
  - e) zamknięcia dyskusji
14. Pozostałe sprawy dotyczące sposobu obradowania rozstrzyga Prezydium, zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
15. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia obradują zgodnie z porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w trybie określonym w statucie i nie mogą skreślić z porządku obrad, ani odłożyć do następnego posiedzenia poszczególnych spraw.
16. Przedstawione projekty uchwał, wybór przedstawiciela na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona i na zjazdy przedkongresowe Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Wybór Prezydium Zgromadzenia oraz Komisji następuje w głosowaniu jawnym.
17. Głosowanie tajne odbywa się za pomocą kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
18. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia.

19. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.
20. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
21. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują jego Przewodniczący oraz Sekretarz. Protokół powinien zawierać datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść uchwał i wyniki głosowania. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za i przeciw.
22. Zbiór protokołów obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wraz z protokołami Komisji, listami obecności oraz karty z przebiegu głosowania tajnego stanowią kompletny protokół Walnego Zgromadzenia.
23. Protokół mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, a także przedstawiciele związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej – w siedzibie Spółdzielni.
24. Przebieg obrad może być nagrywany lub filmowany, tylko po wcześniejszym uprzedzeniu i wyrażeniu zgody przez wszystkich uczestników zebrania, zastrzeżenie powyższe nie dotyczy nagrywania i filmowania dla celów dokumentacyjnych Spółdzielni.
25. Protokół obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje przez okres 10 lat Zarząd Spółdzielni.

### § 73<sup>1</sup>

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. O czasie i miejscu kolegium Przewodniczących i Sekretarzy Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.

3. Przewodniczący obrad i Sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia wchodzi w skład Kolegium, które ze swego grona wybiera Przewodniczącego i Sekretarza Kolegium w głosowaniu jawnym.
4. Do zadań Kolegium należy po zakończeniu częściowych Walnych Zgromadzeń dokonanie:
  - obliczenia wyników głosowań, która z Uchwał wynikająca z porządku obrad została przyjęta , a która odrzucona;
  - sporządzenia protokołu;Protokół i Uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz tego Kolegium.

### ***Rozdział III: Rada Nadzorcza***

#### **§ 74**

1. Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9-15 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni na okres 3 lat. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną **jako ustanowionego w tym celu pełnomocnika.**
4. **W celu zapewnienia reprezentatywności członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej, uwzględniając podział terytorialny zasobów mieszkaniowych, ustala się następujące okręgi wyborcze do podziału mandatów w składzie tego organu, według stanu na dzień 1 stycznia roku wyborczego:**
  - Okręg wyborczy Nr 1**
    - 7 mandatów – członkowie osiedla XXX-lecia PRL, Piastów i Dąbrówki**
      - w tym: 3 mandaty – członkowie osiedla XXX-lecia PRL;**
      - 3 mandaty – członkowie osiedla Piastów;**
      - 1 mandat – członkowie osiedla Dąbrówki;**
  - Okręg wyborczy Nr 2**
    - 4 mandaty – członkowie osiedla Centrum;**
  - Okręg wyborczy Nr 3**
    - 2 mandaty – członkowie zamieszkali na terenie gminy Rydułtowy;**
  - Okręg wyborczy Nr 4**
    - 1 mandat – członkowie zamieszkali na terenie gminy Pszów;**
  - Okręg wyborczy Nr 5**

1 mandat – członkowie zamieszkali na terenie gminy Radlin.

Ustalenie powyższej reprezentatywności wynika z ilości członków zamieszkałych na poszczególnych osiedlach, przyjmując zasadę, że 1 mandat w Radzie Nadzorczej przypada na każde rozpoczęte 500 710 członków zamieszkałych na danym osiedlu.

W celu zapewnienia reprezentatywności członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej, przyjmuje się zasadę, że 1 mandat w Radzie Nadzorczej przypada na każde 710 członków zamieszkałych na danym osiedlu.

Z uwagi na podział terytorialny zasobów mieszkaniowych oraz zapewnienie reprezentatywności przedstawicieli każdego osiedla w Radzie Nadzorczej ustala się, że w przypadku, kiedy na danym osiedlu zamieszkuje mniej niż 710 członków, to dla tego osiedla przypada 1 mandat w Radzie Nadzorczej.

Ustalenie powyższej reprezentatywności wynika z ilości członków zamieszkałych na poszczególnych osiedlach, według stanu na dzień 1 stycznia roku wyborczego.

4a. W celu przeprowadzenia wyborów do Rady Nadzorczej ustala się następujące okręgi wyborcze :

Okręg wyborczy Nr 1 - członkowie osiedla XXX-lecia, Piastów i Dąbrówki

7 mandatów – w tym: 3 mandaty – członkowie osiedla XXX-lecia ;

3 mandaty – członkowie osiedla Piastów;

1 mandat – członkowie osiedla Dąbrówki;

Okręg wyborczy Nr 2 4 mandaty – członkowie osiedla Centrum;

Okręg wyborczy Nr 3 2 mandaty – członkowie zamieszkali na terenie gminy Rydułtowy;

Okręg wyborczy Nr 4 1 mandat – członkowie zamieszkali na terenie gminy Pszów;

Okręg wyborczy Nr 5 1 mandat – członkowie zamieszkali na terenie gminy Radlin.

5. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej powinno mieć formę pisemną, zawierać imię i nazwisko kandydata oraz nazwę osiedla z którego kandyduje, a także nazwiska i imiona członków zgłaszających. Do zgłoszenia winna być dołączona pisemna zgoda kandydata i jego oświadczenie dotyczące braku przeterminowanych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni przez okres ostatnich 3 lat i na dzień wyborów. Oświadczenie powinno zawierać wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych zawartych w zgłoszeniu. Zgłoszenia dokonuje się w siedzibie Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie

powinno być poparte przez co najmniej 25 członków Spółdzielni.

6. W oparciu o dokonane zgłoszenia, Zarząd sporządza karty wyborcze, umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym, z podziałem na okręgi mandatowe. Po zamknięciu list wyborczych, dalsze kandydatury nie będą przyjmowane.
7. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej jest tajne, w formie kart do głosowania ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Karty do głosowania otrzymują wszyscy członkowie uczestniczący w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, po okazaniu mandatu. Głosowanie następuje poprzez skreślenie na karcie wyborczej kandydatów, na których głosujący nie oddaje głosu i jest przeprowadzane w trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych nazwisk jest mniejsza lub równa liczbie mandatów w Radzie danego okręgu.
8. Do Rady wchodzi ci spośród kandydatów, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów do organu wchodzi kandydat posiadający najdłuższy staż członkowski. Z przeprowadzonych wyborów komisje poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzają protokół, który przekazują Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

## § 75

Kadencja Rady trwa od terminu zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, do terminu zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach od tej daty.

**§ 76 wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**

## § 77

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku :
  - a) zrzeczenia się mandatu
  - b) odwołania większością 2/3 głosów , przez organ, który dokonał wyboru
  - c) ustania członkostwa Spółdzielni
  - d) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

2. W razie wygaśnięcia lub utraty mandatu przed upływem kadencji, w to miejsce do końca kadencji wchodzi do Rady członek, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów w danym okręgu wyborczym.
3. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być:
  - członkowie Zarządu Spółdzielni i ich pełnomocnicy,
  - kierownicy bieżącej działalności gospodarczej,
  - główny księgowy,
  - osoby pozostające w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa, w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej z osobami wyżej wymienionymi,
  - osoby prowadzące działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz osoby prowadzące działalność usługową na rzecz Spółdzielni,
  - pracownicy Spółdzielni.

## § 78

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 oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania 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 obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  6. wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
  7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy

- dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
9. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców,
  10. występowanie z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia lub nie udzielenia absolutorium Zarządowi,
  11. podejmowanie innych uchwał w sprawach zgłoszonych przez Zarząd pod obrady plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej, nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
  12. **wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r**
  13. **wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r**
  14. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i Rady Osiedla oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
  15. uchwalanie regulaminów:
    - Zarządu,
    - Rady Nadzorczej,
    - Rady Osiedla,
    - porządku domowego,
    - zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni,
    - w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków (najemców) w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
    - zasad tworzenia i wykorzystania funduszu interwencyjnego,
    - tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej,
    - ustalania i rozliczania kosztów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
    - prowadzenia, zasad ustalania oraz rozliczania kosztów własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
    - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych nieruchomości lokalowych,
    - administrowania nieruchomościami lokalowymi osób nie będących członkami Spółdzielni,
    - praw i obowiązków Spółdzielni i jej Członków (najemców) dotyczących technicznego utrzymania nieruchomości lokalowych i budynkowych,
    - rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków Spółdzielni,
    - instalowania wodomierzy mieszkaniowych oraz sposobu rozliczania

- za zużycie wody zimnej i ciepłej według ilości zmierzonej,
  - rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali,
  - zasad tworzenia i wykorzystania funduszy własnych Spółdzielni określonych w statucie,
  - uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni jako całości,
  - uchwalanie zasad i trybu udostępniania protokołu z lustracji, rocznego sprawozdania finansowego, regulaminów oraz innych dokumentów określonych przez obowiązujące Spółdzielnię ustawy i rozporządzenia.
16. ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
17. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
18. wybór delegatów na Zjazd przedkongresowy i zgłaszanie kandydata na delegata na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania Rady, zwołuje Zarząd najdalej 7 dni od ustalenia wyników wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku. Wniosek winien zawierać cel zwołania, proponowany porządek obrad i uzasadnienie.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca przewodniczącego.
5. O czasie miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej zawiadamia się członków Rady przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej, pisemnie lub drogą elektroniczną.
6. Do sprawniejszego wykonywania zadań Rada Nadzorcza wybiera z pośród swoich członków prezydium w składzie:
1. przewodniczący,
  2. zastępca przewodniczącego,
  3. sekretarz,



4. przewodniczący Komisji .

Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i jej komisji.

7. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:
- 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, dla członków Prezydium Rady Nadzorczej,
  - 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej.

Z tytułu nie uczestniczenia w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, Prezydium lub Komisji, powyższe wynagrodzenie ulega obniżeniu o 20% minimalnego wynagrodzenia za każdą nieobecność. W przypadku braku posiedzenia lub nie uczestniczenia w pracach organu w danym miesiącu kalendarzowym wynagrodzenie ryczałtowe nie przysługuje.

8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad posiedzenia, podanym do wiadomości członkom Rady w terminie i sposób określony w statucie.
9. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
10. Inne kwestie związane z trybem obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rada Nadzorcza określa w regulaminie.

#### ***Rozdział IV: Zarząd***

##### **§ 79**

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym: prezesa i jego zastępców.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów:
  - Kandydatów na członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców obecni na posiedzeniu Rady Nadzorczej zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia.

- Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
  - Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjno-Mandatowej dla przeprowadzenia wyborów. Komisja przygotowuje karty wyborcze.
  - Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjno-Mandatowej.
  - Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
  - W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się głos za nieważny.
  - Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów na członków Zarządu, oblicza Komisja Skrutacyjno-Mandatowa. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  - Prezesem Zarządu, jego Zastępcami zostają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie dokonano, zarządza się drugą turę wyborów.
  - Prezesem Zarządu, jego zastępcami zostają ci kandydaci, którzy w drugiej turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
  4. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 3/4 składu osobowego.
  5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium większością 2 /3 głosów w obecności co najmniej 3 /4 składu osobowego Zebrania.
  6. Odwołanie Prezesa Zarządu, jego zastępców nie narusza ich uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## § 80

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Tryb zwoływania, obradowania, sposób i warunki podejmowania uchwał oraz szczegółowy zakres kompetencji i obowiązków określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### ***Rozdział V: Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.***

### **§ 81**

1. Członek Zarządu oraz Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Kto biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej lub likwidatorem działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
3. Kto będąc członkiem Zarządu, Rady lub likwidatorem nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni lub likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

5. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni lub likwidatorem ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
6. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

## § 82

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bez względu na to, czy i ewentualnie w jakim zakresie działalność konkurencyjna naraża Spółdzielnię na szkodę.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie ta sama osoba w tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
5. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączanie ich dotyczących.

***Rozdział VI: Zebranie Grup Członkowskich – wykreślony Uchwałą 1/2007 ZPCz z 30.11.2007r ( § 83 - § 86 )***

***Rozdział VII: Rada Osiedla***

## § 87

1. Tworzy się następujące Rady Osiedli:
  - Rada Osiedla XXX-lecia **PRL** i Piastów ;
  - Rada Osiedla Dąbrówki;
  - Rada Osiedla Centrum;
  - Rada Osiedla Rydułtowy, w skład której wchodzi wybrani członkowie zamieszkali na terenie gminy: Pszów, Rydułtowy i Radlin.
  
2. Rada Osiedla XXX-lecia **PRL** i Piastów składa się z 11 - 15 członków, z podziałem mandatów dla poszczególnych osiedli:
  - 8 mandatów osiedle XXX-lecia **PRL**,
  - 7 mandatów osiedle Piastów.
  
3. Rada Osiedla Dąbrówki składa się z 3 - 5 członków, wszystkie mandaty przysługują członkom zamieszkałym na osiedlu Dąbrówki.
  
4. Rada Osiedla Centrum składa się z 7-9 członków, wszystkie mandaty przysługują dla członków zamieszkałych na osiedlu Centrum.
  
5. Rada Osiedla Rydułtowy składa się z 8-10 członków i obejmuje swoim terenem działania gminy: Pszów, Rydułtowy, Radlin, z podziałem na mandaty:
  - 3 mandaty członkowie gminy Pszów;
  - 5 mandatów członkowie gminy Rydułtowy;
  - 2 mandaty członkowie gminy Radlin.
  
6. Rady Osiedla wybiera się na zebraniach osiedlowych zwoływanych przez Zarząd Spółdzielni, przynajmniej na miesiąc przed upływem kadencji Rady Osiedla lub na pisemny wniosek:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 30% członków Spółdzielni zamieszkujących na danym osiedlu .
  
7. O czasie, miejscu i porządku zebrania osiedla zawiadamia się członków Spółdzielni poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracji, na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych wchodzących w skład danego osiedla oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 88

1. Zgłaszanie kandydatów i wybory do Rady Osiedla dokonują wyłącznie członkowie obecni na zebraniu i zamieszkali na danym osiedlu.

2. Wybory do Rad Osiedli są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w trakcie zebrania.
3. W celu dokonania wyborów członków Rady Osiedla powołuje się Komisję Skrutacyjną w składzie 3 osób. Zadaniem tej Komisji jest przeprowadzenie wyborów.
4. Szczegółowy tryb przeprowadzenia wyborów, zwoływania Rady, obradowania i sposób oraz warunki podejmowania uchwał i opinii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Do Rady Osiedla wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali największą liczbę głosów.
6. Przy obliczeniu wymaganej ilości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
7. W przypadku otrzymania jednakowej ilości głosów przez kilku kandydatów do Rady Osiedla przeprowadza się dodatkowe głosowanie z uwzględnieniem tych kandydatów. Do Rady Osiedla wchodzi kandydat, który w dodatkowym głosowaniu otrzymał najwięcej głosów.
8. Kadencja Rady Osiedla trwa 4 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniego zebrania osiedlowego, na którym dokonano wyboru, do zebrania odbywającego się po czwartym roku od jej wyboru.
9. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
10. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - a) rezygnacji;
  - b) ustania członkostwa w Spółdzielni lub zmiany miejsca zamieszkania na mieszkanie poza terenem osiedla, z którego nastąpił wybór do Rady Osiedla;
  - c) odwołania większością  $2/3$  głosów na zebraniu osiedlowym.
11. W przypadku, o którym mowa w ust.10 na miejsce członka Rady Osiedla wchodzi do końca kadencji członek, który w czasie wyborów do Rady Osiedla uzyskał kolejno największą ilość głosów.

## § 89

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
  - 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi i działalności społecznej i kulturalno - oświatowej.
  - 2) wytyczanie kierunków działalności społecznej i kulturalno-oświatowej,
  - 3) organizowanie prac na rzecz osiedla w celu podniesienia estetyki osiedla,
  - 4) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie arbitrażu społecznego,
  - 5) uchwalanie wniosków w sprawach remontów eksploatacji i modernizacji zasobów lokalowych oraz infrastruktury osiedla i przedkładanie tych wniosków właściwym organom Spółdzielni;
  - 6) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji osiedla w zakresie jej działania;
  - 7) składanie sprawozdania ze swej działalności, a w szczególności z podjętych decyzji i uchwał podczas Zebrania Osiedlowego;
  - 8) analizowanie zaległości w opłatach za lokal i przeprowadzanie rozmów z dłużnikami;
  - 9) prowadzenie działalności rozjemczej mającej na celu rozwiązywanie konfliktów sąsiedzkich, wynikających z nieprzestrzegania regulaminu porządku domowego;
  - 10) współdziałanie w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni i właściwymi organami władzy samorządu terytorialnego oraz organizacjami społecznymi jako reprezentacja mieszkańców;
  - 11) rozpatrywanie i opiniowanie skarg mieszkańców na działalność Administracji Osiedla, a po zaopiniowaniu przekazywanie Zarządowi Spółdzielni;
  - 12) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej;
  - 13) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.
2. Niezależnie od kompetencji określonych w § 89 ust.1 wyznaczony przez Radę Osiedla członek tej Rady ma prawo uczestniczyć w przeglądach okresowych budynków, społecznej kontroli jakości wykonania remontów i ich odbiorach, udziału w przetargach przy wyborze wykonawców robót.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Osiedla, członkom Rad Osiedli przysługuje wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na

ilość posiedzeń, które wynosi:

- 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, dla członków Prezydium Rady Osiedla,
- 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Osiedla.

Z tytułu nie uczestniczenia w posiedzeniach plenarnych Rady Osiedla, Prezydium lub Komisji, powyższe wynagrodzenie ulega obniżeniu o 5% minimalnego wynagrodzenia za każdą nieobecność. W przypadku braku posiedzenia lub nie uczestniczenia w pracach organu w danym miesiącu kalendarzowym wynagrodzenie ryczałtowe nie przysługuje.

#### **Tytuł IV: Gospodarka Spółdzielni.**

##### **§ 90**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (gzm) na dany rok, ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji oraz utrzymania poszczególnych nieruchomości, a także planów remontów przyjętych przez właściwe organy Spółdzielni, z uwzględnieniem strategii ekonomicznej Spółdzielni.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.



6. Procentowy udział pożytków i innych przychodów z własnej działalności na pokrycie wydatków oraz na działalność wymienioną w ust. 5 corocznie określa Uchwała Rady Nadzorczej.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 91

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zaciągnięcie kredytu bankowego lub pożyczki przeznaczonych na sfinansowanie przedsięwzięcia dotyczącego nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli kredyt lub pożyczka zaciągana przez Spółdzielnię ma być zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu lub pożyczki polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu lub pożyczki przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu lub pożyczki przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt lub pożyczkę, która ma być zabezpieczona hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność

Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

5. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej (wyodrębnionej) nieruchomości uczestniczą w kosztach modernizacji. Modernizacja nieruchomości budynkowej lub lokalowej jest w całości finansowana ze środków własnych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami zajmujących lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.

**§ 92 wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**

**§ 93**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w art.4 ust.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat wnoszonych do Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 94**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich

lokali oraz nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych w art.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Od osób wymienionych w ust.1, niezależnie od ich obowiązków w zakresie pokrywania kosztów o których mowa w tym ustępie, Spółdzielnia może żądać wpłat na:
  - a) fundusz remontowy
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych poprzez uzupełnienie w przypadku modernizacji budynku przed dniem 31.07.2007r. na podstawie obowiązujących do tego dnia przepisów art. 10 ust. 5, art. 17<sup>3</sup> ust. 5 w zw. z art. 6<sup>1</sup> ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 95**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 93 niniejszego statutu.

## **§ 96 wykreślony Uchwałą Nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia z 27.04.2012r**

## **§ 97**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  1. Fundusz udziałowy,
  2. Fundusz zasobów mieszkaniowych,
  3. Fundusz zasobowy,
  4. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
  5. Fundusz wkładów budowlanych,
  6. Fundusz wkładów zaliczkowych,
  7. Fundusz z aktualizacji wyceny aktywów i pasywów,
  8. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
  9. Fundusz remontowy.

2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 za wyjątkiem punktu 8 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 98

1. **Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa zasila gospodarke zasobami mieszkaniowymi lub fundusze statutowe Spółdzielni.**
2. **Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.**
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
  1. Fundusz zasobowy,
  2. Fundusz udziałowy,
  3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
  4. Fundusz wkładów budowlanych.

## Tytuł V: Przepisy końcowe.

### § 99

Dotychczasowe przydziały zachowują moc obowiązującą.

### § 100

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



## Spis treści

|                     |  |    |
|---------------------|--|----|
| <b>Tytuł I</b>      | <b>CZEŚĆ OGÓLNA</b>  | 3  |
| <i>Rozdział I</i>   | <i>Postanowienia wstępne</i>                                 | 3  |
| <i>Rozdział II</i>  | <i>Członkowie</i>  | 5  |
| <i>Rozdział III</i> | <i>Wpisowe i udziały</i>                                     | 7  |
| <i>Rozdział IV</i>  | <i>Prawa i obowiązki członków</i>                            | 8  |
| <i>Rozdział V</i>   | <i>Ustanie członkostwa</i>                                   | 12 |
| <i>Rozdział VI</i>  | <i>Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</i>                     | 17 |
| <br>                |  |    |
| <b>Tytuł II</b>     | <b>PRAWA DO LOKALU</b>                                       | 19 |
| <i>Rozdział I</i>   | <i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</i> | 19 |
| <i>Rozdział II</i>  | <i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>             | 25 |
| <i>Rozdział III</i> | <i>Prawo własności lokali</i>                                | 30 |
| <i>Rozdział IV</i>  | <i>Wynajem lokali</i>  | 32 |
| <i>Rozdział V</i>   | <i>Przepisy ogólne dotyczące używania lokali</i>             | 34 |
| <br>                |  |    |
| <b>Tytuł III</b>    | <b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>                                    | 37 |
| <i>Rozdział I</i>   | <i>Postanowienia ogólne</i>                                  | 37 |
| <i>Rozdział II</i>  | <i>Walne Zgromadzenie</i>                                    | 38 |
| <i>Rozdział III</i> | <i>Rada Nadzorcza</i>  | 46 |
| <i>Rozdział IV</i>  | <i>Zarząd</i>  | 52 |
| <i>Rozdział V</i>   | <i>Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu</i>        | 54 |
| <i>Rozdział VI</i>  | <i>Zebranie Grup Członkowskich - wykreślony</i>              |    |
| <i>Rozdział VII</i> | <i>Rada Osiedla</i>  | 56 |
| <br>                |  |    |
| <b>Tytuł IV</b>     | <b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>                                | 59 |
| <br>                |  |    |
| <b>Tytuł V</b>      | <b>PRZEPISY KOŃCOWE</b>                                      | 64 |

**Statut został uaktualniony o wprowadzone zmiany :**

- 1/ Nr 9/96 z dnia 4.06.1996 r. - Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 13.11.1996 r. sygn. akt VIII Ns. Rej. S 344/96
- 2/ Nr 8/97 z dnia 7.06.1997 r. - Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 25.07.1997 r. sygn. akt Rs 586VIII Ns. Rej.S 302/97.
- 3/ Nr 10/96 z dnia 3.06.2000 r. - Postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 6.07.2000 r. sygn. akt VIII Ns. Rej. S 195/00.
- 4/ Nr 1/2002 z dnia 10.01.2002 r. - Postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 8.08.2002 r. sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/3344/2/410.
- 5/ Nr 10/2002 z dnia 8.06.2002 r. - Postanowienie Sądu Rej. w Gliwicach z dnia 30.09.2002 r. sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/6867/2/973.
- 6/ Nr 8/2003 z dnia 29.03.2003 r. - Postanowienie Sądu Rej. w Gliwicach z dnia 12.05.2003 r. r. sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/3470/3/873.
- 7/ Nr 12/2006 z dnia 2.06.2006 r. - Postanowienie Sądu Rej. w Gliwicach z dnia 17.10.2006 r. sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/016000/06/451 tekst jednolity.
- 8/ nr 1/2007 z dnia 30.11.2007r. - Postanowienie Sądu Rej. w Gliwicach z dnia 26.10.2009 sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/011248/09/799 tekst jednolity po zmianach ustawy „osm” z dnia 14.06.2007r.
- 9/ nr 11/2012 z dnia 27.04.2012r. - Postanowienie Sądu Rej. w Gliwicach z dnia 14.06.2012 sygn. akt GL.X.Ns-REJ.KRS/006255/12/245 tekst jednolity