

# CZĘŚĆ PIERWSZA

## *POSTANOWIENIA OGÓLNE*

### DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE

#### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Siemianowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa” i w dalszej części Statutu zwana jest Spółdzielnią.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków w granicach przysługujących członkowi Spółdzielni uprawnień do lokali względnie innych nieruchomości Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr swoich członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz rejestr osób, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu.
4. Ilekroć w Statucie użyte zostaje określenie Członek Spółdzielni, to jest to osoba odpowiadająca wymogom opisanym w § 4 niniejszego Statutu, zaś osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu ( Stosownie do treści art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

#### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siemianowice Śląskie.
2. Spółdzielnia działa w szczególności na terenie Siemianowic Śląskich a także innych miejscowości znajdujących się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

#### § 3.

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią” jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin a także innych osób za odpłatnością,
- 7) budowanie lub nabywanie garaży jedno- lub wielostanowiskowych w celu wynajmu tych garaży, przeniesienia na rzecz członków własności tych garaży oraz udzielenia praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych,
- 8) ustanawianie w oparciu o umowę z członkiem spółdzielni na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 9) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu ( użytkowych i garaży),
- 10) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 11) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 12) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do zmniejszania się ogólnych kosztów, poprzez :
  - działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
  - działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
  - prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze i zawieranie umów spółki,
  - prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego,
  - dzierżawa terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej
- 13) wynajmowanie członkom i innym osobom fizycznym lub prawnym lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami społecznymi.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16.09.1982r - Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003r. poz. 1848 – z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami i ustawy z dn. 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125 poz. 873) z późniejszymi zmianami a także innych ustaw.

## **DZIAŁ II CZŁONKOWIE, WŁAŚCICIELE NIEBĘDĄCY CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI ORAZ OSOBY NIEBĘDĄCE CZŁONKAMI, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU SPÓŁDZIELCZEGO**

### **ROZDZIAŁ I PRAWA I OBOWIĄZKI**

#### **§ 4.**

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna. Takiej osobie nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba pozbawiona poprzednio członkostwa po spełnieniu warunków określonych w § 5 ust. 5 niniejszego Statutu.

#### **§ 5.**

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni lub jego pełnomocnika deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 14 niniejszego Statutu. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest w przypadku ustania członkostwa wypłacić udziały. Zasada ta nie dotyczy ustania członkostwa w następstwie zgonu.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 4 ust. 1 niniejszego Statutu podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz - spółdzielczym.
5. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osób wymienionych w § 4 ust. 4 niniejszego Statutu jest:
  - 1) ustanie przyczyny pozbawienia członkostwa i pokrycia kosztów z tym związanych,
  - 2) wnoszenie regularnie bieżących opłat przez okres co najmniej 12 miesięcy,
  - 3) ubieganie się o zawarcie umowy na ten sam lokal,
  - 4) warunki określone w pkt. 1, 2 i 3 niniejszego ustępu muszą być udokumentowane.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa w drodze spadku, darowizny lub licytanta jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

## § 6.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków z prawem do zabierania głosu, podczas jego obrad i uczestnictwa w wyborach i głosowaniach, ponadto do udziału w posiedzeniach organów samorządowych Spółdzielni do których został wybrany.
4. żądanie w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
5. prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Koszty sporządzania odpisów tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów ustalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dn. 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych ( tj. Dz. U. z 2002 r. nr 101 poz. 926 z póź. zm.) lub informacje stanowiące tajemnice przedsiębiorstwa ( osoby trzeciej ) zgodnie z art.11 ust. 4 ustawy z dn. 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji ( tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1503 z póź. zm.) o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
6. prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
7. prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
8. prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,

9. prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
10. prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz pomieszczeń Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego używania według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
11. prawo do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu oraz przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu w oparciu o § 51 niniejszego Statutu,
12. prawo do nieodpłatnego korzystania z usług Spółdzielni, które określają stosowne regulaminy,
13. prawo do wynajmowania lub oddawania 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,  
w przypadku skorzystania z prawa wynikającego z niniejszego przepisu członek zobowiązany jest w dalszym ciągu czynić opłaty na rzecz Spółdzielni z tytułu przysługującego mu prawa do lokalu. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
14. prawo do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 7.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe, przewidziane Statutem udziały i należne wkłady,
- 3) w pełni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal zgodnie z § 75 i § 76 niniejszego Statutu Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 5) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali zgodnie z przepisami niniejszego Statutu,
- 6) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, zgodnie z § 75 niniejszego Statutu,
- 7) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni,
- 8) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
- 9) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego,
- 10) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

- 11) na żądanie Zarządu lub kierownictwa administracji danego osiedla zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
  - 12) informować o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
  - 13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
  - 14) powiadamiać właściwą administrację osiedla o zauważonych awariach uszkodzeniach lub zniszczeniach w budynku oraz jego otoczeniu,
  - 15) dbać o czystość, ład i porządek w klatce schodowej oraz innych pomieszczeniach i korytarzach wspólnych.
2. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członek będący właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zobowiązany jest również do świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych a nadto obowiązany jest przestrzegać postanowień zawartych w ust. 1 niniejszego §.
  3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2 niniejszego §.
  4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z wyłączeniem prawa do pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
  5. Właściciele lokali i inne osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 2, 4 i 5 niniejszego § solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 niniejszego §, ogranicza się do wysokości, opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu oraz osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **§ 8.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wypowiedzenia członkostwa
2. wykluczenia członka
3. wykreślenia członka
4. zgonu członka a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej
5. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

## **§ 9.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron tj. członka i Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy wystąpienie ze Spółdzielni za wypowiedzeniem połączone jest z opuszczeniem mieszkania, za dzień ustania członkostwa uznaje się ten dzień, w którym podpisany został stosowny protokół zdawczo – odbiorczy lokalu.

## **§ 10.**

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostanie w Spółdzielni nie daje się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek:
  - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych, lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Porządku Domowego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniechaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności zalega z zapłatą należności wynikających z § 7, § 75 i § 76

niniejszego Statutu względnie z zapłatą rat kredytu z odsetkami przez okres co najmniej sześciu miesięcy,

5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych praw.

## § 11.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych może zostać pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić gdy:
  - 1) członek nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału,
  - 2) członek z przyczyn przez siebie niezawinionych uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności zalega z zapłatą należności wynikających z § 7, § 75 i § 76 niniejszego Statutu względnie z zapłatą rat kredytu z odsetkami przez okres co najmniej sześciu miesięcy,
  - 3) członek oczekujący na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności nie odbiera dwukrotnie adresowanej do niego korespondencji i zaniechał zawiadomienia Spółdzielni o zmianie adresu,
  - 4) członek oczekujący nie uiszczył w umówionym terminie pełnej kwoty wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i nie podtrzymał w tym terminie członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) członek oczekujący trzykrotnie odmówił podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni.

## § 12.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym §.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal, niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 7 ust.1 pkt.3 niniejszego Statutu za 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 niniejszego § wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze



- o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 niniejszego §, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### § 13.

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członka względnie osoby, która swoje prawa po byłym członku wywodzi podejmuje Rada Nadzorcza po uprzednim zawiadomieniu osoby zainteresowanej o terminie jej posiedzenia celem umożliwienia złożenia wyjaśnień.
2. Wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi względnie osobie, która swoje prawa po byłym członku wywodzi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały i doręcza się osobie zainteresowanej za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie odebrania przez osobę zainteresowaną przesyłki ma moc prawną doręczenia.
3. Członkowi lub osobie objętej uchwałą przysługuje odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w trybie § 39 i § 40 niniejszego Statutu względnie przez zaskarżenie uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. Rada Nadzorcza ma prawo uchylić swoją uchwałę na korzyść wnoszącego odwołanie do czasu uprawomocnienia się tej uchwały, jeżeli ustanie przyczyna wykluczenia lub wykreślenia lub wygaśnięcia prawa.
5. W przypadku uprawomocnienia się uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia osoba objęta uchwałą w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, której przysługiwało prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niej wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. Przepis ust. 5 niniejszego § stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
7. Skreślenie z rejestru członków następuje
  - 1) w wyniku zgonu – ze skutkiem od dnia kiedy nastąpił zgon,
  - 2) w wyniku wystąpienia ze Spółdzielni członka zamieszkałego z zamiarem opuszczenia mieszkania ze skutkiem od dnia zdania mieszkania,
  - 3) w wyniku zbycia mieszkania ( spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ) – ze skutkiem od dnia sprzedaży mieszkania,
  - 4) w wyniku wystąpienia ze Spółdzielni członka oczekującego względnie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności z upływem trzech miesięcy od daty pisma o skreślenie.
8. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ II WPISOWE I UDZIAŁY**

### **§ 14.**

1. Wpisowe wnoszone jest w wysokości 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę a udział w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego przez ustawę.
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
  - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny - 1 udział dla każdego lokalu odrębnie
  - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy - 4 udziały dla każdego lokalu odrębnie
  - 3) członek ubiegający się o garaż - 1 udział dla każdego garażu odrębnie
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Wpis do rejestru członkowskiego spadkobiercy po zmarłym członku lub obdarowanego, wymaga uiszczenia wpisowego.
6. Spółdzielnia wypłaci osobie uprawnionej udziały byłego członka wg zasad określonych w § 81 niniejszego Statutu.

## **DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 15.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedlowe
2. Wybory do organów Spółdzielni za wyjątkiem organu określonego w ust.1 pkt.1 niniejszego § przeprowadzone są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych ważnych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Tryb przeprowadzania wyborów do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 do 4 niniejszego § określają regulaminy odnoszące się do ich działalności.

## **ROZDZIAŁ I WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

## § 16.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni. W przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
3. Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie Członków także na pisemne żądanie określające cel zwołania zebrania zgłoszone przez:
  - 1) Radę Nadzorczą,
  - 2) Przynajmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni
4. Walne Zgromadzenie Członków w przypadkach określonych w ust. 3 niniejszego § powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Stosowne zawiadomienia kieruje się do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia (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 (jego pierwszej części).
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 niniejszego §, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

## § 17.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i oświatowo – kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał wniosków przedmiocie wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu wniosków tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej części majątku nieruchomego Spółdzielni,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian Statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielczych i występowania z nich i upoważnienie Zarządu do podejmowania czynności w tym zakresie,
11. upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,
14. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

Wybór członków Rady Nadzorczej odbywa się przy uwzględnieniu następujących zasad

- 1) Członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli porządek obrad przewiduje wybory do Rady Nadzorczej, zgłaszają kandydatów do rady w biurze Zarządu Spółdzielni.
- 2) Wymogiem jest by każdy kandydat miał pisemne poparcie co najmniej 30 członków Spółdzielni. Na swoje zgłoszenie kandydat musi wyrazić pisemną zgodę i złożyć oświadczenie o nieprowadzeniu lub zawieszeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni w rozumieniu art. 56 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, które stanowią załącznik do zgłoszenia.
- 3) Zarząd o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady informuje, na łamach gazety „Moja Spółdzielnia”, w siedzibach zarządu i administracji osiedlowych.
- 4) Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
- 5) Listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej przygotowuje Zarząd Spółdzielni po sprawdzeniu prawidłowości otrzymanych zgłoszeń, listę sporządza się w kolejności alfabetycznej. Sporządzoną w ten sposób listę kandydatów Zarząd Spółdzielni przekazuje komisjom wyborczym poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a te Komisjom Mandatowo – Skrutacyjnym.
- 6) Sposób głosowania określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

- 7) Komisje Mandatowo-Skrutacyjne działające w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia (oprócz ostatniej części) ustalają liczbę oddanych kart do głosowania, a następnie umieszczają wypełnione karty do głosowania w nieprzeźroczystym opakowaniu, które zostaje zaplombowane i przekazane do przechowania obecnemu na sali notariuszowi. W czasie obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia notariusz przekazuje otrzymane na poprzednich jego częściach opakowania z wypełnionymi kartami do głosowania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Po zakończeniu głosowania przeprowadzonego na ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Komisja Mandatowo-Skrutacyjna tego zebrania z udziałem przedstawicieli Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych wszystkich odbytych częściowych Walnych Zgromadzeń podlicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów i ogłasza wyniki wyborów.

## § 18.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w ustawie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, jeśli były poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych.

## § 19.

1. Walne Zgromadzenie względnie jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - 2 asesorów,i przyjmują szczegółowy porządek obrad.  
Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków względnie jego części.
2. Każdemu członkowi uczestniczącemu w zebraniu przysługuje podczas głosowania jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. 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.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 20.**

1. Z Walnego Zgromadzenia Członków (każdej jego części) sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący obrad i sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
3. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

## **ROZDZIAŁ II RADA NADZORCZA**

### **§ 21.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 do 16 członków z tym, że w następstwie wyborów Radę kształtuje się w ilości 16 osób.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia Członków na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia Członków na którym dokonany zostanie wybór kolejnej Rady Nadzorczej.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie mogą być pracownicy Spółdzielni.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu i nie może być większe od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### **§ 22.**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.  
Utrata mandatu przed upływem kadencji, następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. W takim przypadku odwołania dokonuje organ, który dokonał wyboru Rady.
  - 5) Pozyskania zlecenia poza procedurą przetargową na wykonanie robót, dostaw lub usług na rzecz Spółdzielni, pełnienia funkcji reprezentacyjnych lub zasiadania we władzach, podmiotów uzyskujących takie zlecenia. Odstępstwa od tej zasady wymagają zgody Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SSM.
  - 6) Nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez Członka Rady Nadzorczej.

## § 23.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat zebranie organu, który dokonał wyboru, może dokonać wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej.

## § 24.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i oświatowo – kulturalnych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni podejmowanej w szczególności poprzez:
    - a) udział w badaniu okresowych sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, kształtowania się kosztów z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni w tych sprawach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 9) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, po uzyskaniu opinii Rad Osiedlowych,
  - 11) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 12) ustalanie podziału członków na grupy członkowskie i uchwalanie regulaminów zebrań grup członkowskich,
  - 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 14) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
  - 16) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie

może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale,

- nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, a także w sprawie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
  - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 20) zapoznawanie się z wynikami lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i kontrola wykonania zaleceń polustracyjnych,
  - 21) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 22) wybór biegłego rewidenta dla badania rocznego sprawozdania finansowego,
  - 23) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.
3. Rada powołuje stałe komisje problemowe:
- Komisję Rewizyjną
  - Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
  - Komisję ds. Organizacyjno – Samorządowych i Społeczno-Kulturalnych
- oraz inne Komisje do wykonania określonych zadań.  
W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może w skład Komisji powołać osoby nie będące jej członkami.
4. Rada powołuje prezydium w składzie:
- 1) przewodniczący,
  - 2) zastępca przewodniczącego,
  - 3) sekretarz.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady Nadzorczej.

## **§ 25.**

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **ROZDZIAŁ III ZARZĄD**

### **§ 26.**

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób w tym Prezesa i dwóch Zastępców.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.



4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## **§ 27.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności :
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanowienia praw do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych także zawieranie stosownych umów najmu i sprzedaży,
  - 2) sporządzanie projektów założeń ekonomicznych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych założeń ekonomicznych i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
  - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń ,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie ,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawie wprowadzania opłat niezależnych od Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów, o których mowa w § 7 ust. 2, 3, 4 niniejszego Statutu.
4. Szczegółowy zakres pracy Zarządu określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

## **§ 28.**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika / jego zastępcy / bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 niniejszego §, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 27 ust.2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8 niniejszego Statutu.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 niniejszego § nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **§ 29.**

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

### **§ 30.**

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

### **§ 31.**

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

## **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 32.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni
3. W przypadku uzasadnionej konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Dopuszcza się przypadki podejmowania uchwał w trybie głosowania imiennego bądź wpisywania do protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu zdań odrębnych (Votum Separatum) przez członków Rady i Zarządu nie godzących się z treścią uchwał i decyzji podejmowanych przez te organa.

### **§ 33.**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej względnie w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2 niniejszego §, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Organ, który dokonał wyboru zawieszonoego członka rozstrzyga o odwołaniu z członkostwa na najbliższym swoim posiedzeniu.
4. Za działalność konkurencyjną, o której mowa w ust. 2 niniejszego § uważa się działalność dotyczącą zarządu nieruchomościami lub działalność podobną do działalności, jaką prowadzi Siemianowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa.

### **§ 34.**

1. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przepisy prawa ogólnie obowiązujące.

## **ROZDZIAŁ V RADA OSIEDLA**

### **§ 35.**

Rada Osiedla składa się z 9 do 11 członków wybranych przez członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu, na zebraniach osiedlowych. Kadencja Rady Osiedla trwa 5 lat.

### **§ 36.**

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez Zebranie członków Spółdzielni danego osiedla, przed upływem okresu, na jaki został wybrany zwykłą większością głosów.
3. W przypadku zmniejszenia składu Rady Osiedla poniżej 9 członków nowym członkiem Rady Osiedla zostaje osoba, która w trakcie ostatnich wyborów uzyskała kolejno największą ilość głosów.

### **§ 37.**

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów remontów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i planów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
2. współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla i realizacją planu remontów,
3. opiniowanie wniosków o zawarcie umów najmu lokali użytkowych na terenie danego osiedla,
4. wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na terenie osiedla ; sprawowanie nadzoru nad tą działalnością w osiedlu,
5. stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
6. organizowanie działalności społecznie użytecznej w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
7. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego,
8. współdziałanie z organami Rady Miasta w dziedzinie realizacji zadań społecznych i kulturalnych w osiedlu,
9. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez mieszkańców danego osiedla i skarg na działalność administracji osiedla,
10. rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
11. dokonywanie co najmniej raz do roku oceny działalności Administracji Osiedla,
12. opiniowanie kandydatów na stanowisko Kierownika Administracji Osiedla.

### **§ 38.**

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 39.**

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w pierwszej instancji rozpatruje sprawę ten organ Spółdzielni, w którego kompetencjach statutowych kwestia jest tematycznie ujęta.
2. 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 lub uchwały z wyjątkiem § 5 ust. 4 niniejszego Statutu.
3. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy, z wyjątkiem spraw skierowanych do Walnego Zgromadzenia Członków które rozpatruje je w czasie swoich obrad. O sposobie załatwienia sprawy wraz z uzasadnieniem należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

### **§ 40.**

1. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Jeżeli odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w § 39 ust. 2 niniejszego Statutu orzeczenie organu pierwszej instancji staje się prawomocne i podlega wykonaniu.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 niniejszego §, jeżeli zwłoka nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił ją wyjątkowymi okolicznościami.
3. Postanowienia Statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 41.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych i wieloletnich planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe, łącznie ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

## § 42.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 6) fundusz remontowy,
- 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
- 8) fundusz świadczeń socjalnych,
- 9) fundusz centralny (fundusz mienia Spółdzielni).

Zasady tworzenia poszczególnych funduszy określają stosowne regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

## § 43.

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w/g następującej kolejności:
  1. z funduszu centralnego,
  2. z funduszu zasobowego,
  3. z funduszu udziałowego,
  4. z funduszu wkładów mieszkaniowych,
  5. z funduszu wkładów budowlanych,
  6. z funduszu na spłatę kredytów i odsetek,
  7. z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

# CZĘŚĆ DRUGA

## *POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE*

### **DZIAŁ I SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 44.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji z wyjątkiem przypadku opisanego w art. 48<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 45.**

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać :
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
2. Ukształtowanie praw do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby proponuje się w pierwszej kolejności członkom oczekującym zgodnie z rejestrem umów zawartych przez nich ze Spółdzielnią. Pierwszeństwo w otrzymaniu mieszkania posiada członek o najmniejszym numerze umowy.

W przypadku braku chętnych spośród członków oczekujących, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie praw do tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

3. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w ust. 1 niniejszego §.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, z przyczyn od siebie niezależnych lub gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w ust. 3 niniejszego §, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
5. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni zobowiązany jest – pod rygorem wygaśnięcia tego prawa – w terminie jednego roku od dnia zgonu członka złożyć deklarację członkowską.
6. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci rodziców lub opiekunów prawo to może być ustanowione na rzecz dzieci i innych osób bliskich. Dziecko lub osoba bliska zobowiązane są pod rygorem wygaśnięcia tego prawa złożyć deklarację członkowską w terminie jednego roku od dnia zgonu rodziców lub opiekunów.
7. Postanowienia ust. 5 i 6 niniejszego § nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
8. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską oraz wnieść udział i wpisowe w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
9. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 6 niniejszego § Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niedochowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 8 i 9, niniejszego § roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom, bliskim.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności o których mowa w ust. 5 i 9 niniejszego §, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
12. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 5 i 6 niniejszego §, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami o budowę lokalu.



## § 46.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd kierując się wartością rynkową lokalu, przy czym § 45 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 47.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 45 ust. 1 pkt. 1 niniejszego Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 niniejszego § nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Przepisy § 46 ust.1 niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Wówczas członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego poprzednikowi oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
6. Z równowartości zwracanego wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności Spółdzielni obciążające ten lokal i członka.
7. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu i zdanie kluczy w administracji Osiedla. Czynność ta nastąpić winna w terminie 60 dni od daty wygaśnięcia prawa.

## § 48.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym dziale. W przypadku, gdy przysługuje

ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

#### **§ 49.**

Umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

#### **§ 50.**

Szczegółowe zasady zawierania umów o lokatorskie prawo do lokalu oraz zamiany mieszkań określają regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ II SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU**

#### **§ 51.**

1. Do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem, umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - b. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzaniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - c. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4. ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Szczegółowe warunki rozliczeń finansowych w przypadku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pomiędzy Spółdzielnią a jej członkami określa się w zawieranej umowie o przekształcenie prawa do lokalu.

3. Jeśli dany lokal jest obciążony kredytem i odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, to rozliczenie finansowe z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dokonuje się na warunkach określonych w tej Ustawie, bez sporządzania przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny rynkowej wartości lokalu.

## **§ 52.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa na rzecz innego członka Spółdzielni jest nieważne.
4. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## **§ 53.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodne z rzeczywistością, jest nieważna.

## **§ 54.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą jego zbycia, zgonu dysponenta tym prawem względnie przeniesienia tego prawa w następstwie egzekucji.

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 niniejszego § stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, to w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów postępowania cywilnego.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany § 46 w ust. 2 niniejszego Statutu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 17<sup>11</sup> ust. 2) nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie tego lokalu Spółdzielni.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
9. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.8 niniejszego §, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku stosuje się przepis § 52 ust.4 i 5 niniejszego Statutu.
10. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych ust. 6 niniejszego § oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
11. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## **§ 55.**

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 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.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **§ 56.**

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Jeżeli w toku licytacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

## **DZIAŁ III PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **ROZDZIAŁ I ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

## **§ 57.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności w terminie 6 m-cy od dnia złożenia wniosku 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 o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 35 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do kosztów obciążających członka

ubiegającego się ukształtowania na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu zalicza się także koszty nabycia gruntu w części przypadającej na jego lokal.

3. Wszelkie koszty związane z ukształtowaniem prawa odrębnej własności w pełnym zakresie i wysokości ukształtowanej przez ustawę ponosi ubiegający się o to prawo członek.

## **ROZDZIAŁ II ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI NA RZECZ POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 58.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni, wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup>, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego §, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek, lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 niniejszego §, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Przepisy ust. 1 i 3 niniejszego § stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży i lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem Spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.
5. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na jego rzecz ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, z zachowaniem zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
6. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 5 niniejszego § pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie zgodnie z ust. 3 niniejszego §.
7. Postanowienia § 57 ust. 3 niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio.

8. W zakresie następstwa prawnego do członkostwa w Spółdzielni, obowiązuje zasada opisana w § 52 ust. 5 niniejszego Statutu Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ III UMOWA O BUDOWĘ LOKALU**

### **§ 59.**

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

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

### **§ 60.**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku w używanie
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa określona w § 59 niniejszego Statutu.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 61.**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 59 niniejszego Statutu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, (ekspektatywa odrębnej własności) które jest zbywalne wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Zbycie roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu staje się skuteczne po zawarciu umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

## **§ 62.**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 59 niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, z przyczyn od siebie niezależnych lub gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 59 niniejszego Statutu, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

## **§ 63.**

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt a nadto pomieszczenia przynależne do lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały wraz z odpowiednimi częściami gruntu, jeżeli pomieszczenia te i części gruntu wskazane zostały w umowie zawartej w myśl § 59 niniejszego Statutu.
6. Członek przez podpisanie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu przyjmuje zobowiązanie do uczestnictwa w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w kosztach związanych z działalnością oświatowo – kulturalną prowadzoną na rzecz członków i ich rodzin.
7. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
8. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Z tą chwilą wygasa członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali.



9. 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.

#### **§ 64.**

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

#### **§ 65.**

Ustalenia wymienione w §§ 59 – 64 niniejszego Statutu mają odpowiednie zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkami o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię.

### **DZIAŁ IV NAJEM LOKALI**

#### **§ 66.**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku zaistnienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd może wynająć lokal najemcy zapewniającemu realizację powyższego celu po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla z wyjątkiem lokalu mieszkalnego.

#### **§ 67.**

W przypadku wielu ofert najemca wybierany jest w drodze przetargu, przy czym w razie równych ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.

#### **§ 68.**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. Przed objęciem będącego przedmiotem umowy najmu lokalu najemca zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia finansowego. Wysokość zabezpieczenia, termin jego wpłaty i zasady zwrotu określa umowa najmu.
4. Zabezpieczenie finansowe podlega zwrotowi po wygaśnięciu stosunku najmu i opuszczeniu lokalu przez najemcę w wysokości wpłaconej, której waloryzację określa odrębny regulamin. Kwota ta ulega pomniejszeniu o ewentualne należności Spółdzielni.

5. Wysokość opłaty eksploatacyjnej składającej się obok innych opłat na wysokość czynszu, o którym traktuje ust. 1 niniejszego § kształtowana jest w oparciu o tabelę opłat zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą.

### **§ 69.**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 70.**

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **§ 71.**

Postanowienia zawarte w §§ 66 – 70 niniejszego Statutu stosuje się odpowiednio do oddania w dzierżawę terenów z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej.

## **DZIAŁ V ZAMIANY LOKALI**

### **§ 72.**

Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje zamiany mieszkań.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany zajmowanych lokali między sobą, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1 niniejszego §, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia umowy.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków Spółdzielni i ich rodzin.
5. Warunkiem wyrażenia zgody przez Zarząd Spółdzielni na zamianę mieszkań przez osoby zainteresowane zamianą jest przedstawienie zaświadczeń o dochodach.
6. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednie regulaminy dotyczące eksploatacji lokali mieszkalnych.

## **DZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI, REMONTY I OPŁATY**

### **§ 73.**

Otrzymany przez członka Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z umową.

### **§ 74.**

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zwykłej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis z ust. 1 niniejszego § stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady używania lokali i remontów w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 75.**

1. Wysokość opłat za lokale za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Rad Osiedlowych.
2. Członkowie, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty związane z działalnością społeczno-kulturalną zobowiązani są pokrywać jedynie członkowie Spółdzielni.
3. Opłaty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu

technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wyłączeniem lokali objętych umową najmu.

4. Opłaty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wyłączeniem lokali objętych umową najmu.
5. Odniesienie kosztów na jednostkę rozliczeniową ( osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także zobowiązań wynikających z § 7 niniejszego Statutu, określa i realizuje Zarząd.
6. Opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności: podatki, składki, opłaty za media itp. nie podlegają procedurze określonej w art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany członek Spółdzielni osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca własnościowe prawo do lokalu lub właściciel oraz najemca obowiązany jest zamiast kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi liczonych od osób, uiszczać na rzecz Spółdzielni ryczałt, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza a nadto pozostałe koszty wynikające z opłat czynszowych i eksploatacyjnych.

## **§ 76.**

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub w aktach normatywnych w wymiarze umożliwiającym obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie oraz spłacają z kredytem związane odsetki.

## **§ 77.**

1. Opłaty, o których mowa w §§ 75 i 76 niniejszego Statutu, członek uiszcza co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w §§ 75 i 76 niniejszego Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. W oparciu o stosowny wniosek Zarząd Spółdzielni należne jej odsetki może częściowo lub w całości umorzyć.
3. Członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem oraz osoba nie będąca członkiem posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat należnych Spółdzielni.

## **§ 78.**

W przypadku objęcia lokalu mieszkalnego, użytkowego względnie garażu objętych umową najmu stosuje się następujące zasady:

1. dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez najemcę z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu,
2. dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność najemcy i podlega rozliczeniu z najemcą obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni, jednakże tylko w zakresie wydanych pisemnych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie,
3. za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, najemca zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, kolejny najemca obejmujący taki lokal wpłaca tę samą kwotę,
4. ocenę przydatności oraz stopień zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osób zainteresowanych chyba, że najemca zwalniający i obejmujący lokal dojdą do porozumienia,
5. jeżeli kolejny najemca lokalu lub Spółdzielnia obejmując zwalniany lokal nie wyrażają zgody na przejście dodatkowego wyposażenia lokalu uznając je za nieprzydatne, były najemca zwalniający lokal jest zobowiązany to wyposażenie zabrać, przywracając lokal do stanu pierwotnego lub wyposażenie to pozostawić bez prawa zwrotu kosztów jego wykonania.

## **DZIAŁ VII ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 79.**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
  - 1) w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu do 30 lipca 2007 – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego,
  - 2) w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po 30 lipca 2007r. – wypłata równowartości rynkowej zajmowanego wcześniej lokalu, do wysokości kwoty uzyskanej z przetargu,
  - 3) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – zwrot udziału i wypłata równowartości rynkowej lokalu do wysokości kwoty uzyskanej z przetargu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

3. Spadkobiercom członka, z którym zawarto umowę na budowę lokalu przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. Postanowienia ust. 3 niniejszego § stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokali użytkowych i garaży.
5. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu przepis § 54 ust. 5 niniejszego Statutu SSM stosuje się odpowiednio.

## **§ 80.**

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka dokonuje się:

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

## **§ 81.**

1. Wyплаты kwot należnych byłemu członkowi, osobom posiadającym spółdzielcze prawo lub prawnym następcom członka – osoby prawnej dokonuje się:
  - 1) z tytułu udziałów które nie są waloryzowane, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa odrębnej własności – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nowego nabywcy lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego – które nie są waloryzowane w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 niniejszego § przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

# CZĘŚĆ TRZECIA

## *POSTANOWIENIA KOŃCOWE*

### **§ 82.**

Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.

### **§ 83.**

Niniejszy Statut wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w sądzie.

### **§ 84.**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze - tekst jednolity Dz.U. Nr 188 z 2003r poz 1848 – z późniejszymi zmianami, Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz. Ustaw Nr 119 z 2003r poz.1116 – z późniejszymi zmianami, a także innych ustaw.

### **§ 85**

Niniejszy Statut uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Siemianowickiej

Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 30.06.2010r i przyjęty postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 21.07.2010

# SPIS TREŚCI

<b>Część Pierwsza.....</b>	<b>1.</b>
Postanowienia Ogólne.....	1.
Dział I. Przepisy Wstępne.....	1.
Dział II. Członkowie i Właściciele niebędący członkami spół.....	3.
Rozdział I. Prawa i obowiązki.....	3.
Rozdział II. Wpisowe i udziały.....	10.
Dział III. Organy Spółdzielni.....	10.
Rozdział I. Walne Zgromadzenie Członków.....	11.
Rozdział II. Rada Nadzorcza.....	14.
Rozdział III. Zarząd.....	16.
Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	18.
Rozdział V. Rada Osiedla.....	19.
Dział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	21.
Dział V. Gospodarka Spółdzielni.....	21.
<b>Część Druga.....</b>	<b>23.</b>
Postanowienia Szczegółowe.....	23.
Dział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego....	23.
Dział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.....	26.
Dział III. Prawo odrębnej własności lokalu.....	29.
Rozdział I. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu.....	29.
Rozdział II. Zasady przeniesienia własności lokali na rzecz posiadaczy własnościowego prawa do lokalu.....	30.
Rozdział III. Umowa o budowę lokalu.....	31.
Dział IV. Najem lokali.....	33.
Dział V. Zamiany lokali.....	34.
Dział VI. Używanie lokali remonty i opłaty.....	35.
Dział VII. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów, równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.....	37.
<b>Część Trzecia.....</b>	<b>39.</b>
Postanowienia końcowe.....	39.