

STATUT SIEMIANOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ TEKST JEDNOLITY

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 prawo odrębnej własności lokalu. Dane w rejestrach zawierają imiona i nazwiska, adres zamieszkania, adres posiadanego w Spółdzielni lokalu, datę i miejsce urodzenia, PESEL, NIP w odniesieniu do osoby prawnej, ilość zadeklarowanych udziałów dla członków sprzed dnia 09.09.2017 r. datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa w spółdzielni.
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 i przysposobiona 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 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 w szczególności jest:
 - 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,
 - 7) budowanie lub nabywanie garaży jedno- i wielostanowiskowych 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 zawartej umowy,
 - 12) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do zmniejszania się ogólnych kosztów, poprzez :

- 1.a) działalność produkcyjną na potrzeby własne i sprzedaż,
 - 1.b) działalność handlową i usługową oraz szkoleniową,
 - 1.c) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze i zawieranie umów spółki,
 - 1.d) prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 1.e) prowadzenie działalności w dziedzinie rynku kapitałowego,
 - 1.f) 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 września 1982 r - Prawo Spółdzielcze – tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1560 ze zm., zwana w treści statutu ups, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami zwana w treści Statutu uosm, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25 a także innych ustaw.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE, WŁAŚCICIELE NIEBĘDĄCY CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ I PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni jeżeli prawo odrębnej własności przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Takiej osobie nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która posiada prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Przepis art. 16 ups stosuje się odpowiednio.
5. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższym niż 3 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Zasady wyboru określa stosowny Regulamin.
7. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te zobowiązane są wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni związanego z nabytym lokalem. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6.
9. Osoby, które stają się członkami z mocy prawa wypełniają kartę informacyjną która zawiera:
 - imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - adres nabytego lokalu,
 - adres zamieszkania i adres do korespondencji,
 - datę i miejsce urodzenia,
 - PESEL osoby fizycznej, NIP i numer KRS osoby prawnej,
 - dane kontaktowe (np.: nr telefonu, adres e-mailowy),

- imiona i nazwiska oraz numery PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- stan cywilny, datę zawarcia związku małżeńskiego,
- imię i nazwisko osoby administrującej lokalem pod nieobecność osoby uprawnionej i jej dane kontaktowe.

Członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w karcie informacyjnej w terminie 14 dni od daty ich zaistnienia.

10. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 uosm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię po nabyciu prawa.
11. Małżonek członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przed 09.09.2017 r. staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r. pod warunkiem, że prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
12. Jeżeli nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpiło przed 09.09.2017 r. osoby je posiadające stają się członkami Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r. z zastrzeżeniem ust. 6.
13. Nabycie członkostwa przez osoby, które zostały go pozbawione i nadal zajmują mieszkanie o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje po spłacie wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.
14. Nabycie członkostwa przez osoby, które zostały go pozbawione i posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu następuje z mocy ustawy w dn. 09.09.2017r.
15. Osobom, które zostały pozbawione członkostwa a posiadają prawo odrębnej własności do lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków po spłacie wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 5.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby posiadającej prawo odrębnej własności 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, datę i miejsce urodzenia oraz PESEL, dane kontaktowe np.: nr telefonu, email a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest ponadto do złożenia formularza osobowego zawierającego:
 - imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - adres nabytego lokalu,

- adres zamieszkania i adres do korespondencji, datę i miejsce urodzenia,
- PESEL osoby fizycznej, NIP i numer KRS osoby prawnej,
- dane kontaktowe (np.: nr telefonu, adres e-mailowy),
- imiona i nazwiska oraz numery PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
- stan cywilny, datę zawarcia związku małżeńskiego,
- imię i nazwisko osoby administrującej lokalem pod nieobecność właściciela i jej dane kontaktowe.

Członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w formularzu osobowym w terminie 14 dni od daty ich zaistnienia.

2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 1 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie winno być stwierdzone na deklaracji podpisem 2 członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty przyjęcia w poczet członków.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa w drodze spadku, darowizny lub licytanta jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.
4. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia.
5. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 6.

1. 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 osobiście lub przez pełnomocnika 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 protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów 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. Prezes Zarządu określa w formie zarządzenia wysokość kosztów kserokopii jednej strony dokumentu w formacie A-4 oraz zasady i terminy w jakich będą wydawane członkom,

- 6) Członek Spółdzielni ma prawo przeglądać w siedzibie Spółdzielni rejestr członków Spółdzielni w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. 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.
- 7) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 10) 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,
- 11) prawo do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz pomieszczeń Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego używania według zasad określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
- 12) prawo do przekształcenia w odrębną własność lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
- 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 terminie 14 dni. W przypadku skorzystania z prawa wynikającego z niniejszego przepisu członek zobowiązany jest w dalszym ciągu wносить 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 jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 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, oraz innych opłat służących pokrywaniu kosztów bieżącej eksploatacji i bezpieczeństwu mieszkańców oraz wpływających na komfort i poprawę jakości zamieszkiwania,
- 4) w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali zgodnie z przepisami niniejszego Statutu,
- 5) pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
- 6) uiszczać terminowo wymagane należności na rzecz Spółdzielni zgodnie z zapisem § 77 ust. 1 Statutu,
- 7) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyłym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
- 8) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub akcie własności w terminie 14 dni,
- 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 i urządzenia pomiarowe,
- 12) informować na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
- 13) wyrazić zgodę na gromadzenie i przetwarzanie posiadanych przez Spółdzielnię danych w celach windykacyjnych, egzekucyjnych, sądowych a także innych postępowaniach prawnych związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni,
- 14) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

- 15) powiadamiać właściwą administrację osiedla o zauważonych awariach uszkodzeniach lub zniszczeniach w budynku oraz jego otoczeniu,
 - 16) dbać o czystość, ład i porządek w klatce schodowej oraz innych pomieszczeniach i korytarzach wspólnych,
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami Spółdzielni oraz do osób używających lokal bez tytułu prawnego.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) Wystąpienia za wypowiedzeniem:

- 1.a) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie,
- 1.b) za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia,
- 1.c) okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia,
- 1.d) przeniesienia na inną osobę wkładu mieszkaniowego w wyniku dokonania zamiany mieszkania poza zasoby Spółdzielni,
- 1.e) w przypadku opuszczenia lub zdania lokalu do dyspozycji Spółdzielni za moment ustania członkostwa uznaje się dzień, w którym lokal faktycznie zdano i podpisano protokół zdawczo-odbiorczy, a w przypadku niespisania protokołu z winy zdającego dzień, w którym Zarząd podjął decyzję o skreśleniu z rejestru członków.

2) Skreślenia:

- a) członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
- b) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

3) Ustania członkostwa z mocy prawa z chwilą:

- a) wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- d) zbycia ekspektatywy własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 9.

1. Właściciel będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
2. Za datę wystąpienia właściciela będącego członkiem ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za zgodą stron.
4. Wykreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek podjęcia przez właścicieli lokali uchwały, na podst. art. 24¹ uosm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. owl. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
2. W przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 uosm. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 11.

1. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub wzmów o budowę lokalu lub lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni kilka tytułów prawnych do lokali, w tym udziały wspólnie z innym członkiem, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty tytułów prawnych do lokali z którymi związane było tylko jego członkostwo.

W przypadku kilku osób posiadających uprawnienia do lokalu i będących członkami, członkostwo może posiadać tylko jedna osoba wyznaczona przez współwłaścicieli lokalu do wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni związanej z posiadanym lokalem, pozostali członkowie posiadający uprawnienia do takiego lokalu tracą członkostwo w momencie zbycia wszystkich pozostałych tytułów prawnych do lokali posiadanych w zasobach Spółdzielni.

3. O ustaniu członkostwa Zarząd Spółdzielni zawiadamia byłego członka, na wskazany przez niego adres w terminie 1 miesiąca od daty powzięcia wiadomości przez Spółdzielnię o zdarzeniu wywołującym skutek ustania członkostwa.

§ 12.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym §.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek lub osoby korzystające z lokalu w sposób rażąco lub uporczywy wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo poprzez niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 75 ust. 4 co najmniej za 6 miesięcy.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie zdarzeń opisanych w ust. 2 pkt 2, osobie której to prawo wygasło przysługuje roszczenie o ponowne zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem spłaty całości zadłużenia wobec Spółdzielni.
4. Roszczenie o którym mowa w ust. 3 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której to prawo wygasło.
5. Rada Nadzorcza, po wysłuchaniu wyjaśnień członka, może zobowiązać Zarząd do złożenia wniosku do sądu zgodnie z ust. 2.

§ 13.

1. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
2. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.1 spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

ROZDZIAŁ II WPISOWE I UDZIAŁY

§ 14.

1. Od dnia 09 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawa Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych udziałów.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub odrębnym pismem złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana będzie po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej po potrąceniu zaległości powstałych z tytułu opłat wynikających z § 75 i § 76 w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo. Udziały niepodjęte przez byłego członka lub osoby uprawnione po upływie okresu przedawnienia zwiększają przychody Spółdzielni.

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 przeprowadzone są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni. 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 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 obrachunkowego.
3. Zarząd Spółdzielni zwołuje Walne Zgromadzenie Członków także na pisemne żądanie określające cel zwołania zebrania zgłoszone przez:
 - 1) Radę Nadzorczą,
 - 2) przynajmniej 1/5 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 poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni, administracjach osiedlowych, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz w gazecie Moja Spółdzielnia a także na stronie internetowej Spółdzielni 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 robocze przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 17.

1. 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.

2. 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 ups, które stanowią załącznik do zgłoszenia.
- 3) Zarząd o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady informuje, na łamach gazety „Moja Spółdzielnia”, w siedzibie zarządu i administracjach osiedlowych.
- 4) wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni.
- 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, przedstawiciel Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej 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 zgodnie z § 15 ust. 4, 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:
 - a) Przewodniczący obrad,
 - b) Sekretarz,
 - c) 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 Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
4. 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.
5. Członek Spółdzielni lub jego Pełnomocnik może czynnie uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej Części Walnego Zgromadzenia w celu zapewnienia obsługi technicznej przebiegu obrad.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia Członków. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię, nazwisko, adres zamieszkania mocodawcy oraz imię, nazwisko adres zamieszkania, numer PESEL pełnomocnika, a także upoważnienie do udziału w obradach WZCz wraz z wykonywaniem prawa głosu oraz winno być własnoręcznie podpisane przez mocodawcę. Pełnomocnik składa także pisemne oświadczenie o poddaniu się odpowiedzialności karnej za podanie nieprawdziwych

danych oraz o konieczności zastosowania się do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

7. Pełnomocnictwa winny być złożone przed rozpoczęciem danej części WZCz. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu na tej części WZCz, którego pełnomocnictwa dotyczą. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
9. W skład organów Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić pełnomocnicy niebędący członkami Spółdzielni.

§ 20.

1. Z każdej części Walnego Zgromadzenia Członków 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 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 od miesiąca następującego po rozpoczęciu kadencji stałe wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału 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.
7. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- 2) Przewodniczący Komisji Problemowych 45 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 3) Członkowie Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10.X.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę

§ 22.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. 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 towarów lub usług na rzecz Spółdzielni, 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:
 - 2.a) udział w badaniu okresowych sprawozdań finansowych,

- 2.b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, kształtowania się kosztów z uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - 2.c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie decyzji o tworzeniu funduszy na podstawie § 42 ust.1 pkt 9,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 8) 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,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 11) ustalania wysokości opłat za lokale za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 13) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części WZCz,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
 - 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 17) uchylanie decyzji Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, polityką gospodarczą i ekonomiczną Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

- 18) kierowanie wniosków do Zarządu w sprawie żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji,
- 19) kierowanie wniosków do Zarządu w sprawie żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,
- 20) uchwalanie regulaminów niezbędnych w zakresie unormowań stosunków pomiędzy członkami, właścicielami i najemcami a Spółdzielnią,
- 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 22) zapoznawanie się z wynikami lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i kontrola wykonania zaleceń polustracyjnych,
- 23) wybór biegłego rewidenta dla badania rocznego sprawozdania finansowego,
- 24) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

3. Rada powołuje stałe komisje problemowe:

- 1) Komisję Rewizyjną
- 2) Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji
- 3) Komisję ds. Organizacyjno – Samorządowych i Społeczno – Kulturalnych,
- 4) oraz inne komisje do wykonywania określonych zadań.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może w skład Komisji powołać osoby niebędące 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 odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 75 ust. 4-7 niniejszego Statutu oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego nieruchomości.

§ 28.

1. Szczegółowy zakres pracy Zarządu określa Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 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, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
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.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 niniejszego § nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

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 zawieszzonego 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.

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu i realizacji 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 oraz umów dzierżawy terenu na terenie danego osiedla, a także opiniowanie wniosków o umieszczanie reklam na elewacjach budynków i na terenach należących do Spółdzielni,
- 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 decyzji 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. 5 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, na podstawie rocznych i wieloletnich planów gospodarczych prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą finansować, w trakcie roku obrotowego, między innymi: prowadzenie na rzecz członków i ich rodzin działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej.
3. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna Spółdzielni może być dofinansowywana przez członków korzystających z tej działalności.
4. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna Spółdzielni może być dofinansowywana przez wpłaty osób fizycznych i prawnych niebędących członkami.
5. 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.

1. 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 obejmujący fundusze celowe,
- 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
- 8) fundusz świadczeń socjalnych,
- 9) inne fundusze wg potrzeb na podstawie uchwały RN oraz przewidywane w odrębnych przepisach.

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

§ 43.

1. Podział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Może też zostać przeznaczona w szczególności na:
 - 1) pokrycie części wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - 2) prowadzenie działalności oświatowej i społeczno – kulturalnej.
3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w/g następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z funduszu remontowego,
 - 4) z funduszu wkładów mieszkaniowych,
 - 5) z funduszu wkładów budowlanych.

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 osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa 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 osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji, z wyjątkiem przypadku opisanego w art. 48¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka będącego osobą prawną.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługiwało prawo do lokalu, chyba że prawo przysługiwało małżonkom,
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje,
 - 3) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni w terminie 14 dni o tej czynności.

§ 45.

1. Z osobą ubiegającą 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 ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach finansowych Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
 - 2) określenie terminów, ilości transz płatności i ich wysokości.
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie położenia, powierzchni lokalu, jego wyposażenia oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy i zasad rozliczeń między stronami.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustalana jest przez Zarząd dwuetapowo: wstępnie – przed podpisaniem umowy o budowę lokalu na podstawie kalkulacji zadania inwestycyjnego, ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, które następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. 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.
6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, z przyczyn od siebie niezależnych lub gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania lub jego następcą prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w ust. 1.

7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
8. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w ust. 1, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
9. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
10. Osoba, o której mowa w ust. 8 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w ust.1.
11. Postanowienia niniejszego § nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu wniesionego przez osobę będącą strony umowy której mowa w ust.1.
12. Spółdzielnia dopuszcza możliwość bezpośrednich rozliczeń finansowych w zakresie dotyczącym wkładów pomiędzy osobami dokonującymi zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem spłaty wszystkich zaległości, o których mowa w § 75 i § 76 i §77 oraz poświadczenia dokonania tych rozliczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie potwierdzonym.
13. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej środki pieniężne wniesione przez stronę umowy określonej w ust. 1 w terminie do 3 miesięcy zgodnie z ust 1 pkt 6.

§ 46.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Spółdzielnię w terminie 1 miesiąca poprzez złożenie karty informacyjnej.
2. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim. Osobą bliską jest: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Do zachowania tych roszczeń konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w ust. 3 Spółdzielnia wyznacza dodatkowy termin, nie dłuższy niż 3 miesiące, na wystąpienie do sądu. Po upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do momentu zawarcia umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, za opłaty o których mowa w § 75 i § 76 i § 77 niniejszego statutu osoby te odpowiadają solidarnie.
5. Umowy, o których mowa w ust. 1 i 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Postanowienia ust. 1-2 niniejszego § nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
7. Spółdzielnia dopuszcza możliwość bezpośrednich rozliczeń finansowych w zakresie dotyczącym wkładów pomiędzy osobami dokonującymi zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem spłaty wszystkich zaległości, o których mowa w § 75 i § 76 i § 77 oraz poświadczenia dokonania tych rozliczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie potwierdzonym.

§ 47.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wraz z wkładem.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 75 i § 76 i § 77 niniejszego Statutu.
3. Małżonek któremu przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Spółdzielnię w terminie 1 miesiąca poprzez złożenie karty informacyjnej oraz dokumentów potwierdzających posiadanie pełnego wkładu do zajmowanego mieszkania.

§ 48.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 49 ust. 1 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną do wartości rynkowej lokalu. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wypłaca się w takiej samej proporcji do wartości rynkowej lokalu w jakiej wpłacony wkład mieszkaniowy pokrywał koszty budowy przypadające na dany lokal.
2. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 45 ust 2 i 3.

3. W przypadku o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 75 i 76 i § 77 oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. 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 zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia dopuszcza możliwość bezpośrednich rozliczeń finansowych w zakresie dotyczącym wkładów pomiędzy osobami dokonującymi zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem spłaty wszystkich zaległości, o których mowa w § 75 i § 76 i § 77 oraz poświadczenia dokonania tych rozliczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie potwierdzonym.

§ 49.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ uosm, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni przetarg na ustanowienie odrębnej własności do tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej np. wydawanej przez Spółdzielnię i na stronie internetowej Spółdzielni.
Przez wartość rynkową lokalu rozumie się wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym.
2. W przetargu mogą uczestniczyć zarówno członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu zostanie zawarta z osobą, która zaoferuje najwyższą cenę w przetargu po jej wpłaceniu na konto Spółdzielni.

3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności na osobę wygrywającą przetarg lokalu jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło w powodu nieuiszczenia opłat, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku spłaty całego zadłużenia wobec Spółdzielni,
 - 2) osoba bliska zmarłemu, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny na rzecz innej osoby.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz wszystkie należności Spółdzielni obciążające ten lokal i członka.
6. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z Regulaminem.
7. Warunkiem wypłaty wkładu lub jego części jest przekazanie lokalu do dyspozycji Spółdzielni i wymeldowanie wszystkich osób w nim zameldowanych. Czynność ta nastąpić winna w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia prawa.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 50.

1. Umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
2. Szczegółowe zasady zawierania umów o lokatorskie prawo do lokalu, przeprowadzania przetargów oraz zasady zamiany mieszkań określają regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 m-cy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO I GARAŻU

§ 51

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni członkowie Spółdzielni, którym Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują to prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jego części wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. 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.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 52.

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni zgodnie z § 4 ust. 10.
2. W razie śmierci osoby, która posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jej spadkobiercy zobowiązani są do przedstawienia w Spółdzielni postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia prawa do spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców:
 - 1) mogą oni po uprawomocnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia prawa do spadku dokonać działu spadku,
 - 2) w przypadku niedokonania czynności określonych w pkt 1 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.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 i ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 53.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 75 i § 77 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, która utraciła prawo do lokalu na podstawie ust. 1, nie przysługuje prawo do lokali zamiennych.
3. Warunkiem wypłaty wkładu lub jego części jest przekazanie lokalu do dyspozycji Spółdzielni i wymeldowanie wszystkich osób w nim zameldowanych. Czynność ta winna nastąpić w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia prawa.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa na rzecz innej osoby jest nieważne.

§ 54.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą jego zbycia, zgonu dysponenta tym prawem, przeniesienia tego prawa w następstwie egzekucji lub przekazania na rzecz Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przekazania tego lokalu do Spółdzielni, osobie uprawnionej wypłaca się wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany art. 17¹¹ ust. 2 uosm nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności Spółdzielni i obciążenia prawa do lokalu, w szczególności nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz zaległości z tytułu opłat wymienionych w § 75 i § 77.
4. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 i 4 niniejszego §, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i zdania go do dyspozycji Spółdzielni.
6. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową po potrąceniu należności wymienionych ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
7. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu, przekazanie tego lokalu Spółdzielni, wymeldowanie wszystkich osób w nim zameldowanych i uzyskanie przez Spółdzielnię środków finansowych w wyniku przetargu.
8. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
9. Spółdzielnia z osobą nabywającą prawo do lokalu w drodze przetargu zawiera odpowiednią umowę w terminie 3 miesięcy od dnia po uregulowaniu przez niego wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 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 w terminie 14 dni 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.

Postanowienia zawarte w przepisach Działu II stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych i garaży.

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 § 75 i § 77.
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 ustanowieniem prawa odrębnej własności w pełnym zakresie i wysokości określonej 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 Spółdzielni, któremu 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 § 75 i § 77.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 niniejszego §, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez członka lub osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości 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. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności w pełnym zakresie i wysokości określonej przez ustawę ponosi ubiegający się o to prawo członek.
4. Przepisy ust. 1 i 3 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. W zakresie następstwa prawnego do członkostwa w Spółdzielni, obowiązuje zasada opisana w § 52 ust. 1 niniejszego Statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 59.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 6) postanowienia dotyczące wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w ust. 1.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Postanowienia ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o roboty dodatkowe nieujęte w umowie o której mowa w ust. 1 bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 60.

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z osobą zawierającą umowę o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat 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, osoba której przysługuje ekspektatywa własności jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 61

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 59 niniejszego Statutu powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 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 osoba posiadająca ekspektatywę własności lub jej 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. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 59 albo nabywcę ekspektatywy własności, po spełnieniu warunków określonych w umowie, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 59 ust. 1, jeśli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz osoby wskazanej w ust. 2 odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na osoby wskazane w ust. 2 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.
5. Osoba zawierająca umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zobowiązuje się uczestniczyć w opłatach określonych w § 75 i § 76.
6. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
7. 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 chyba, że większość właścicieli w terminie 3 miesięcy, od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, podejmie uchwałę zgodnie z art. 26 ust. 2 uosm. W takim przypadku właściciele zachowują członkostwo w Spółdzielni.
8. Właściciele lokali określani w ust. 7 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 osób wskazanych w § 63 ust. 2 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 osobami ubiegającymi się 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 użytkowego przez najemcę w wysokości przez niego wpłaconej. 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 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.

DZIAŁ V ZMIANY LOKALI

§ 72.

1. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje zamiany mieszkań.
2. 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.
3. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 2 uzależniona jest od wyrażenia zgody przez posiadaczy zamienianych lokali i zawarcia umowy.
4. 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.
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.
7. Członek, który dokonuje zamiany poza zasoby Spółdzielni i przenosi posiadany wkład mieszkaniowy na inną osobę traci członkostwo w Spółdzielni.
8. Spółdzielnia dopuszcza możliwość bezpośrednich rozliczeń finansowych w zakresie dotyczącym wkładów pomiędzy osobami dokonującymi zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pod warunkiem spłaty wszystkich zaległości, o których mowa w § 75 i § 76 i § 77 oraz poświadczenia dokonania tych rozliczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie potwierdzonym.

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 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 określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 75.

1. Wysokość opłat za lokale za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza.
2. Wysokość opłat za lokale, niezależnych od Spółdzielni, wprowadza Zarząd Spółdzielni stosowną uchwałą.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 4 lub 5.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem nie korzystania z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.
7. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem nie korzystania z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.
8. Osoby wymienione w ust. 4-7 są obowiązane do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów mediów dostarczanych do ich lokali.
9. 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. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 4 uosm z wyłączeniem lokali objętych umową najmu.
10. 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. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z art. 4 uosm z wyłączeniem lokali objętych umową najmu.

11. Odniesienie kosztów na jednostkę rozliczeniową (osoba, powierzchnia, lokal, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, charakter lokalu i jego położenie 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.
12. Opłaty niezależne od Spółdzielni, w szczególności: podatki, składki, opłaty za media itp. nie podlegają procedurze określonej w art. 4 ust. 8 uosm.
13. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie przebywa 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.
14. Za opłaty, o których mowa w ust. 4-7 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
15. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 14, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
16. 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.
17. 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.
18. Postanowienia niniejszego § stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami Spółdzielni oraz do osób używających lokal bez tytułu prawnego.

§ 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, uiszcza się co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W oparciu o stosowny wniosek Zarząd Spółdzielni należne jej odsetki może częściowo lub w całości umorzyć.
3. Osoba zobowiązana nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat należnych Spółdzielni.

§ 78.

1. 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 przejęcie 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.

CZĘŚĆ TRZECIA

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 79.

1. Dotychczasowe przydziały, umowy oraz decyzje i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.

§ 80.

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

§ 81.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r - Prawo Spółdzielcze – tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1560 ze zm., ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25 a także innych ustaw.

§ 82.

Niniejszy Statut uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 30 maja 2018 r. i został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach z dnia 5 września 2018 r. (sygn. akt KA.VIII NS – REJ.KRS/026866/18/605).

Spis treści

CZĘŚĆ PIERWSZA.....	1
POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘPNE.....	1
DZIAŁ II CZŁONKOWIE, WŁAŚCICIELE, NIEBĘDĄCY CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI.....	3
ROZDZIAŁ I PRAWA I OBOWIĄZKI.....	3
ROZDZIAŁ II WPISOWE I UDZIAŁY.....	12
DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	12
ROZDZIAŁ I WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW.....	13
ROZDZIAŁ II RADA NADZORCZA.....	17
ROZDZIAŁ III ZARZĄD.....	21
ROZDZIAŁ IV PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	22
ROZDZIAŁ V RADA OSIEDLA.....	23
DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	25
DZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	25
CZĘŚĆ DRUGA.....	27
POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.....	27
DZIAŁ I SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO...27	27
DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO,.....	
UŻYTKOWEGO I GARAŻU.....	33
DZIAŁ III PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	35
ROZDZIAŁ I ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA	
POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.....	35
ROZDZIAŁ II ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI NA RZECZ	
POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.....	36
ROZDZIAŁ III UMOWA O BUDOWĘ LOKALU.....	37
DZIAŁ IV NAJEM LOKALI.....	40
DZIAŁ V ZAMIANY LOKALI.....	41
DZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI, REMONTY I OPŁATY.....	42
CZĘŚĆ TRZECIA.....	46
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	46