

OBOWIĄDUJE OD 30.04.2018r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MATYLDA”
W ŚWIĘTOCHŁOWICACH

_____ 2018

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „MATYLDA” w Świętochłowicach, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia używa skrótu nazwy, tj. S.M. „MATYLDA” w Świętochłowicach.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Świętochłowice, ulica Pieczki 11/01.

§ 3

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2017.1560 t.j. z dnia 2017.08.22.z późn. zm.) zwanej dalej „*prawem spółdzielczym*”,
- 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 2013.10.17 z późn. zm.), zwanej dalej „*ustawą*”.
- 3) innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi.
3. Przedmiotem działalności drugorzędnej spółdzielni jest:
 - 1) Ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - 2) Prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie swoich członków, poprzez wejście w związki gospodarcze.
 - 3) Prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin.
 - 4) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
 - 5) Prowadzenie wykonawstwa własnego oraz działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej.
 - 6) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia.
 - 7) Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i spółki prawa handlowego.

§ 6

1. Spółdzielnia może być członkiem ogólnokrajowych lub regionalnych związków spółdzielni mieszkaniowych oraz innych organizacji i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami i stowarzyszeniami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i podmiotami gospodarczymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, stowarzyszeń i fundacje w celu popierania form budownictwa społecznego lub prowadzenia działalności gospodarczej określonej w § 5 ust. 5.

4. W każdym przypadku podjęcia działalności wymienionej w ust. 3 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza określa w odrębnej uchwale maksymalną wysokość środków, które mogą być przeznaczone na prowadzenie tej działalności.
5. Działania określone w ust. 1-3 Spółdzielnia podejmuje dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ I. Prawa i obowiązki członków

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, 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, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3[2] pkt 5 i 6 ustawy,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 8

1. 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.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo, adres zamieszkania i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres lokalu, do którego przysługuje prawo, PESEL, imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, do którego przysługuje prawo, nr telefonu lub adres email, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę adres, numer NIP oraz numer KRS.

2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 10

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11

Członkowi spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
2. Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością i żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy.
3. Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu. 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 na w/w zgromadzeniu.
4. Prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwoływania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz otrzymania w sposób określony w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia.
5. Prawo przeglądania i otrzymania kopii: statutu i regulaminów, uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur, umów zawieranych z osobami trzecimi - z zastrzeżeniem ust. 6 poniżej-, prawo przeglądania rejestru członków. Koszty sporządzania odpisów i kopii udostępnianych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie
7. Prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
8. Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Członkiem, a Spółdzielnią.
9. Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego.
10. Prawo udziału w nadwyżce bilansowej.
11. Prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

12. Prawo żądania przekształcenia posiadanego prawa do zajmowanego lokalu w prawo odrębnej własności zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

§ 12

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, Regulaminów i innych Uchwał organów Spółdzielni.
2. Do zachowania dla własnej wiadomości informacji uzyskanych z protokołów obrad organów Spółdzielni, z którymi się zaznajomił i nie wykorzystywania pozyskanych informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni
3. Zawiadamiać Spółdzielnię na piśmie w terminie nie dłuższym niż 30 dni o zmianie danych, zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, bądź danych będących w posiadaniu spółdzielni.
4. Pokrywać następujące koszty :
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Członkowie Spółdzielni niezależnie od tego jaki posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Uiszczać terminowo wymagane należności.
6. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie.
7. Przestrzegać Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego w SM „Matylda” .
8. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.
9. Dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.
10. Uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia (również jego części), oraz informować na bieżąco o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu lub korzystających z lokalu.
11. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych, przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
12. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 13

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku:

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy.
2. 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.
3. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 15

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

§ 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia wykreślenia z właściwego rejestru.

ROZDZIAŁ II. Wpisowe i udziały

§ 17

1. Od dnia 09 września 2017 r. nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w Art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 09 września 2017 roku nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osoby uprawnione w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 18

1. W razie ustania członkostwa, członków, którzy wpłacili udziały, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartość własnościowego prawa do lokalu).
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.

3. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 19

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 niniejszego paragrafu, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 niniejszego paragrafu następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni, jak i dla podjęcia uchwał przez organy Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów oraz Statut Spółdzielni.
6. Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować osoby, które nie wywiązują się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, oraz wybrani na Zebraniu członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej. Osoby nie wywiązujące się ze zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni nie mogą również zasiadać w organach Spółdzielni.
7. Każdy z organów Spółdzielni zobowiązany jest do sporządzania protokołów z odbytych posiedzeń.
 - 1) Protokół winien zawierać :
 - a) porządek obrad,
 - b) skrócony opis poszczególnych punktów porządku obrad zawierający najistotniejsze elementy rozpatrywanej kwestii,
 - c) treść podjętych uchwał i wniosków.
 - 2) W przypadku rozpatrywania przez Zarząd i Radę Nadzorczą spraw dotyczących członków Spółdzielni w rejestrze uchwał nie ujawnia się danych personalnych i adresowych osób, których sprawa bezpośrednio dotyczyła. Dane personalne będą się znajdowały w treści odrębnych protokołów, które nie są udostępniane do wglądu.
 - 3) Listy obecności są integralną częścią protokołów z posiedzeń organów Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. Walne Zgromadzenie

§ 20

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni. Obraduje i działa zgodnie z przepisami prawa i niniejszego Statutu.
2. Walne Zgromadzenie nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także zaproszeni goście.

§ 21

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionego pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować na Walnym Zgromadzeniu więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo winno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

§ 22

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej spółdzielni.
 - 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu.
 - 3) Rozpatrywanie wniosków 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.
 - 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
 - 7) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawie łączenia, podziału i likwidacji Spółdzielni.
 - 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
 - 10) Uchwalanie zmian Statutu.
 - 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
 - 12) Wybór członków Rady Nadzorczej, delegatów na Zjazd Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, do którego należy Spółdzielnia.
 - 13) Powoływanie i odwoływanie członków Zarządu.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, tj. w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż dziesięciu członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, w wypadkach wskazanych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym zrzesza się Spółdzielnia lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw i projektów uchwał w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu członków na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się wszystkich członków spółdzielni w formie ogłoszeń, umieszczanych w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni, a także Krajową Radę Spółdzielczą i Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Członek ma prawo zapoznać się z wyłożonymi sprawozdaniami i projektami uchwał.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 24.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów za wyjątkiem: zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, gdzie dla ważności uchwały wymagana jest zgoda co najmniej połowa ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.

§ 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Uchwała sprzeczna z obowiązującymi przepisami jest nieważna.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru prezydium zebrania w składzie:
-Przewodniczący
-Sekretarz
Przewodniczący Zebrania poddaje pod głosowanie proponowany porządek obrad. Tak ukonstytuowane prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona:

- 1) 2 –osobową komisję skrutacyjno –mandatową, której zadaniem jest sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywaniu innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
- 2) 2 –osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu.
- 3) inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący Komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków, który referuje wnioski i projekty uchwał.
9. Przedstawione projekty uchwał Przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
10. Sprawy nie objęte niniejszym Statutem rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z ustawą i Statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia .

§ 28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków, przedstawicieli, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

ROZDZIAŁ II. Rada Nadzorcza

§ 29

1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków i jest wybierana spośród członków spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat, licząc od powołania Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu do kolejnych wyborów przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
4. Kandydować w wyborach do Rady Nadzorczej mogą wyłącznie członkowie spółdzielni, a w przypadku gdy członkiem spółdzielni jest osoba prawna wskazana przez nią osoba niebędąca członkiem Spółdzielni. Liczba kandydatów przy wyborach nie może być ograniczona. Osoby kandydujące muszą złożyć oświadczenie o zgodzie na kandydowanie. Kandydatem nie może być członek nie wywiązujący się z obowiązków wobec spółdzielni – terminowe wnoszenie opłat, oraz członek będący jednocześnie pracownikiem Spółdzielni.
5. Głosowanie odbywa się na kartach wyborczych, na których umieszczono dane wszystkich kandydatów.

6. Głosowanie następuje przez skreślenie na karcie wyborczej kandydatów, na których głosujący nie oddaje głosu.
7. Głos uznaje się za nieważny, jeżeli na karcie wyborczej pozostawiono nie skreśloną większą ilość osób kandydujących do ilości wolnych miejsc w składzie rady nadzorczej, a także jeżeli karta do głosowania została przekreślona lub zniszczona.
8. Za wybrane do Rady Nadzorczej uznaje się te osoby, w ilości nie większej od liczby wolnych miejsc w składzie rady nadzorczej, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 19 ust. 4 statutu.

§ 30

1. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub którego mandat wygaś dokonyuje się w drodze wyborów uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja członka który uzupełnił skład Rady wygasa z upływem kadencji całej Rady Nadzorczej.
2. Rada powołuje Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący
 - 2) Zastępca Przewodniczącego
 - 3) Sekretarz

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium organizuje pracę Rady.

§ 31

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) badanie okresowych sprawozdań oraz rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni;
 - 2) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Rady za okres sprawozdawczy;
 - 4) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków;
 - 5) formułowanie na podstawie protokołu lustracji wniosków w celu ich przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
 - 6) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 8) uchwalanie planu gospodarczego oraz programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 12) podejmowanie uchwał niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołanie niezwłocznie Walnego Zgromadzenia w przypadku zawieszenia członka Zarządu z powodu jego działalności sprzecznej z przepisami prawa i Statutu;
 - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 39 i art.56 § 4 oraz art. 130 § 2 ustawy -Prawo spółdzielcze;
 - 14) uchwalanie regulaminów zastrzeżonych w Statucie do kompetencji Rady Nadzorczej.
 - 15) ustalenie zakresu czynności dla poszczególnych członków Zarządu;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;

- 17) reprezentowanie Spółdzielni jeżeli zgodnie z art. 42 § 6 ustawy - Prawo Spółdzielcze Zarząd zaskarżył uchwałę Walnego Zgromadzenia;
 - 18) zawieranie umowy z likwidatorem o wykonanie czynności likwidacyjnych zgodnie z art. 118 § 3 ustawy - Prawo Spółdzielcze;
 - 19) uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu.
3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej przyjęty przez Walne Zgromadzenie.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoją funkcję społecznie.

§ 32

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na który został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę.

ROZDZIAŁ III.

Zarząd

§ 33

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym: Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkowie Zarządu pełnią swoją funkcję społecznie.

§ 34

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów.
2. Szczegółowy zakres kompetencji określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Prezes Zarządu lub upoważniona przez niego osoba nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy z pracownikami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III'.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 35

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.
2. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty podjęcia uchwały, celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi win.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 36

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 30 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia, które powinny być rozpatrzone nie później, niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana pod warunkiem, że członek nie zaskarżył jej do sądu.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 37

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 30.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 38

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 39

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są :
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonego przez członków, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych
 - 3) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
 - 4) Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne.

§ 40

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.

§ 41

Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

DZIAŁ I. PRAWO DO LOKALU

§ 42

1. Lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w dziale I niniejszego rozdziału mogą być używane wyłącznie na cele wynikające z charakteru tych lokali.

2. W lokalu mieszkalnym osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona utrudniała korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać negatywnie na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności uprawniona osoba powinna powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem – na co najmniej 14 dni - i uzyskać zgodę Zarządu na wykonywanie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
3. Wykorzystanie lokali mieszkalnych na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia przez osoby posiadające prawa do tych lokali podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania, zgodnie z obowiązującymi zapisami Regulaminu rozliczania kosztów GZM.
4. Zasady użytkowania lokali w Spółdzielni oraz zasady porządku i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 43

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 44

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 66, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,

spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 66, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 45

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 66 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 46

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wybór dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 66.

§ 47

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 46, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej spółdzielni a także przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może przekroczyć kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
Potrąca się również kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 66.

§ 48

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

§ 49

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

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w Art.12 pkt 1 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 66.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 51

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo używania przysługującym im praw do lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

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

§ 52

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 53

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 54

W wypadku ustania członkostwa jednego z współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków przepisy § 46 stosuje się odpowiednio.

§ 55

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 56

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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, przepisy art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 57

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem

tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Powyższe przepisy stosuje się odpowiednio w razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo przysługiwało wspólnie.

§ 58

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

§ 59

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka-lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, -któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu części lub całości przydzielonego lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Osoby te obowiązane są jednak niezwłocznie powiadomić spółdzielnię o tej czynności na piśmie.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 60

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 66.

§ 61

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 62

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

§ 63

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 64

W zakresie nie uregulowanym w statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

DZIAŁ III. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 65

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu możliwe jest po zaistnieniu następujących warunków:
 - 1) uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości na której posadowiony jest budynek obejmujący lokal objęty żądaniem ustanowienia odrębnej własności, a jeżeli w skład nieruchomości wspólnej wchodzi więcej niż jeden budynek po uregulowaniu stanu prawnego względem wszystkich tych nieruchomości,
 - 2) określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości poprzez podjęcie ostatecznych uchwał, o których mowa w art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Wniosek o realizację roszczenia z niniejszego działu winien być złożony w formie pisemnej do Spółdzielni, a ponadto zawierać:
 - 1) Imię, nazwisko, imiona rodziców wnioskodawcy, adres stałego zameldowania, adres do korespondencji, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz rodzaj, serię i numer dokumentu tożsamości. Jeżeli wniosek składany jest przez małżonków winien zawierać dane obojga małżonków.
 - 2) Jeżeli wniosek składa osoba prawna winien on zawierać dokładne określenie nazwy osoby prawnej, jej siedzibę, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz numer wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
 - 3) Określenie prawa do lokalu podlegającego przekształceniu oraz jego położenie.
 - 4) Podpis wnioskodawcy;
 - a) Jeżeli wnioskodawcą jest osoba nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych wniosek podpisuje jej przedstawiciel ustawowy upoważniony w myśl Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego do reprezentacji takiej osoby przy czynnościach przekraczających zwykły zarząd majątkiem tej osoby. W powyższych przypadkach do wniosku załączyć należy prawomocne postanowienie sądu zezwalające na dokonanie takiej czynności odnośnie majątku osoby o której mowa wyżej.
 - b) Za osobę prawną wniosek podpisuje organ upoważniony do jej reprezentowania. Wnioski rozpatruje i realizuje Zarząd Spółdzielni niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 3miesiący od dnia złożenia, zawiadamiając uprawnionego lub

- uprawnionych o podjętej decyzji. Zawiadomienie powinno być dokonane w formie pisemnej w terminie 14 dni od daty podjęcia decyzji.
3. W zawiadomieniu o uznaniu roszczenia za uzasadnione wskazuje się rozmiar oraz zakres ciężarów jakie winni ponieść ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego wnioskiem o przekształcenie a także sposób i termin ich realizacji.
 4. W przypadku odmowy uznania roszczenia zawiadomienie powinno zawierać zwięzłe przyczyny jego nieuwzględnienia. Do postępowania odwoławczego w przedmiocie odmowy uznania roszczenia stosuje się odpowiednio postanowienia § 30 statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 5. W przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku toczy się postępowanie wewnątrzspółdzielcze albo sądowe związane z nabyciem określonego prawa względem lokalu rozpatrzenie wniosku pozostawia się do czasu jego zakończenia i ustalenia osób uprawnionych.
 6. Spółdzielnia zawiadamia osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu o czasie i miejscu zawarcia stosownego aktu notarialnego, po stwierdzeniu wypełnienia obowiązków o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

DZIAŁ IV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 66

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - c) działalnością społeczno-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - d) funduszem remontowym,
 - e) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - d) funduszem remontowym,
 - e) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - f) w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - d) funduszem remontowym.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie funduszu remontowego, przyjętym przez Zarząd/Radę Nadzorczą.
5. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz i inne opłaty zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego.
6. Pożytki i inne przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 67

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 66 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między poniesionymi kosztami i naliczonymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 68

1. Opłaty, o których mowa w § 66, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Datą zapłaty jest data wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w § 66 pkt 1-3 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody, gazu oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, których mowa w § 66 pkt 1-3, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni nie mogą samodzielnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera począwszy od następnego dnia po terminie płatności odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki od lokali mieszkalnych, a od lokali użytkowych w wysokości 150% odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Rada Nadzorczą. Rada Nadzorczą może również podjąć decyzję o częściowym lub całkowitym odstąpieniu od ich naliczenia.
6. Za opłaty o których mowa w § 66 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

DZIAŁ V.

NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW

§ 69

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni oraz członków i właścicieli lokali określa regulamin uchwalony przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych w winy członka lub osób zamieszkałych w lokalu obciążają członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:
 - a) zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - b) utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego,
 - c) utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,
 - d) prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji znajdujących się w tym lokalu.

§ 70

1. Członkowie Spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są bezzwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Jeżeli Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a także gdy sytuacja tego wymaga –Straży Pożarnej.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem powinien udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających lokatora.

DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny (wolny w sensie prawnym) jest przez Spółdzielnię zbywany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu w trybie przetargu. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni w terminie do sześciu miesięcy od dnia opróżnienia i przekazania lokalu spółdzielni. Przetarg przeprowadza się w formie pisemnej, jako przetarg nieograniczony albo ograniczony. Zarząd podaje wartość rynkową lokalu w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. W przypadku braku ofert na dany lokal w kolejnych dwóch przetargach, upoważnia się Zarząd do ustalenia niższej wartości rynkowej lokalu niż ustalona pierwotnie. W trzecim przetargu wartość ta nie może być jednak niższa od 90% tej wartości. Jeżeli trzeci przetarg zakończy się wynikiem negatywnym wartość rynkową lokalu w kolejnym przetargu można ustalić w wysokości nie niższej niż 80% wartości pierwotnej. Informację o przetargu wywieszane są na tablicach informacyjnych spółdzielni co najmniej 15 dni przed jego terminem. Informacja o przetargu może być również publikowana w prasie lokalnej i oraz umieszczana na stronie internetowej spółdzielni. Warunkiem udziału w przetargu jest złożenie pisemnej oferty nabycia lokalu i wniesienie wadium. W pierwszej kolejności rozpatruje się oferty członków oczekujących. W przypadku braku oferentów w trzech kolejnych przetargach Zarząd może zaoferować lokal z wolnej ręki lub zlecić jego sprzedaż pośrednikowi trudniącemu się obrotem nieruchomościami. Szczegółowe warunki zbywania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu o którym mowa w § 51 statutu.
4. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w stosunku do których w okresie jednego roku nie znaleziono nabywcy lub które ze względu na istniejące cechy techniczno-użytkowe nie odpowiadają powszechnie obowiązującym standardom mogą być

wynajmowane członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni. Doboru najemców dokonuje się spośród złożonych ofert według następującej kolejności :

- 1) członkowie spółdzielni którzy mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe,
- 2) członkowie rodzin członków spółdzielni (dzieci),
- 3) pozostałe osoby fizyczne.

Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określają zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 72


Tekst jednolity Statutu przyjęto Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 1 z dnia 28 lutego 2018r.

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia



.....

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia



.....

UCHWAŁA NR 1

WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MATYLDA”

z dnia 28 lutego 2018 r.

w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Matylda” w Świętochłowicach.

Na podstawie art.38 §1 pkt 10 Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (tj. z dn.20.07.2017r., Dz.U.z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie § 17 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Matylda” postanawia:

§ 1.

Zmienić Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Matylda”, poprzez przyjęcie nowej treści, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

- Treść Statutu stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały zastąpi dotychczasową treść Statutu oraz będzie obowiązywała od dnia ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
- Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmian Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Liczba głosów za 34, liczba głosów przeciw 0, liczba głosów wstrzymujących się 0.

W głosowaniu wzięło udział 34 członków.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**



**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

