

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej



w Gliwicach

2024 rok

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Domator” w Gliwicach.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gliwice.
3. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Gliwice.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Gliwice, jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie,
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych,
- 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) działalność obiektów kulturalnych.

§ 4

W celu realizacji zadań określonych w § 2 i § 3 Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) świadczy usługi remontowo budowlane,
- 3) świadczy usługi komunalne,
- 4) wytwarza i sprzedaje energię ciepłą,
- 5) świadczy dostawy wody,
- 6) urządza i utrzymuje tereny zieleni,
- 7) świadczy usługi zimowego utrzymania dróg i chodników,

- 8) prowadzi handel artykułami wyposażenia mieszkań i wnętrz,
- 9) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 10) pośredniczy w obrocie nieruchomościami,
- 11) prowadzi imprezy okolicznościowe,
- 12) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 5

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie prawa obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej oraz niniejszego Statutu.
2. Spółdzielnia współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i przedsiębiorcami na podstawie stosownych umów.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu Spółdzielni z nich jest Walne Zgromadzenie.

Rozdział II

Członkowie, ich prawa i obowiązki

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo 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,
 - 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 albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. 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.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do 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.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby dysponującej prawem odrębnej własności lokalu i najemców, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o własności lokali jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni oraz zawierać imię, nazwisko, nr PESEL i adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę, siedzibę i adres. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd. Przyjęcie członka do Spółdzielni powinno być stwierdzone na jego deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków podejmuje Zarząd w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu bądź odmowie przyjęcia w poczet członków Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
4. skreślony
5. skreślony
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, którym przepisy prawa przyznają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.

§ 9 skreślony

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w tym prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, prawo

zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał, a także zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 4) prawo do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu albo prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) prawo żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 6) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 7) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
 - 8) prawo żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji spółdzielni,
 - 9) prawo żądania wydania odpisu Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia złożenia wniosku, rejestru członków, własnych akt członkowskich oraz dokumentów, o których mowa w pkt 9,
 - 11) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 12) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
 - 13) prawo do otrzymania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz o równowartości przypadającego na ten lokal wkładu.
2. 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 szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawartych

z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

3. Koszty wydania dokumentów określonych w ust. 1 pkt 9, innych niż Statut i regulaminy uchwalone na jego podstawie, ponosi członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów określa Zarząd.

§ 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia, a także uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać Zarząd w formie pisemnej o zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej,
- 5) uczestniczyć w wydatkach, w części przypadającej na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) wносить w pełnej wysokości i terminowo – do 20 dnia każdego miesiąca – opłaty eksploatacyjne wynikające z korzystania z lokalu,
- 8) utrzymywać w należytym stanie lokal, do którego uzyskał prawo,
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) przy korzystaniu z urządzeń wspólnych nie utrudniać współkorzystania innym uprawnionym członkom Spółdzielni,
- 11) zezwolić upoważnionym przez Zarząd pracownikom lub osobom reprezentującym kontrahentów Spółdzielni na wstęp do lokalu w celu: usunięcia awarii, pomiaru powierzchni, ustalenia stanu urządzeń mających wpływ na bezpieczeństwo budynku oraz odczytu urządzeń pomiarowych,
- 12) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, przy czym za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 13) przenieść się na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji tego wymaga, na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty

za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 12a

1. Od dnia 9 września 2017 r. nie deklaruje się ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.
2. Wpłaty dokonane przed dniem 9 września 2017 r. tytułem wpisowego zasilają fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlegają zwrotowi.
3. Członek, który dokonał wpłaty udziałów przed dniem 9 września 2017 r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, co nie dotyczy udziałów nadobowiązkowych, które można wypowiedzieć na piśmie bez konieczności występowania ze Spółdzielni, jednak ich wypłata nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wypowiedział udział.
4. 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.
5. Udziały osoby, której członkostwo w Spółdzielni ustało oraz osoby, która wypowiedziała udziały nadobowiązkowe, wypłaca się w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało lub nastąpiło wypowiedzenie udziałów nadobowiązkowych.
6. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej. Niepodjęte udziały przez byłego członka lub osobę uprawnioną w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa zwiększają fundusz zasobowy Spółdzielni.
7. Jeżeli z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła stratę, na pokrycie której nie wystarcza fundusz zasobowy, kwota podlegającego zwrotowi udziału ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do zmniejszenia funduszu udziałowego wskutek pokrycia straty ze środków tego funduszu.

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:
 - 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 ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa,

- 7) podjęcie przez właścicieli lokali stanowiących wspólnotę mieszkaniową uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia wykreślenia tej osoby z właściwego rejestru.

§ 14

1. Członek – właściciel lokalu wyodrębnionego, może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni przyjmuje się ostatni dzień biegu terminu wypowiedzenia.

§ 15

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku, gdy uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zalega długotrwale z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek

Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

5. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 16 skreślony

§ 17 skreślony

§ 18 skreślony

§ 19 skreślony

Rozdział III

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 20

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Statucie termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnego zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o trybie wniesienia odwołania.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie jest nadmierne, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Termin rozpatrzenia odwołania przez Radę Nadzorczą wynosi 3 miesiące, a przez Walne Zgromadzenie – 6 miesięcy od dnia wpływu odwołania do Spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

§ 21

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział IV

Organy Spółdzielni

§ 22

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 23

1. Wybory do Rady Nadzorczej, Zarządu jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej listy kandydatów.
2. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

Walne Zgromadzenie

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, a umocowanie powinno wskazywać konkretne Walne Zgromadzenie. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
5. Członek ma prawo do korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionych protokołów polustracyjnych z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie może zaciągnąć Spółdzielnia,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach połączenia się Spółdzielni oraz podziału, likwidacji i upadłości Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych przez nią w pierwszej instancji,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, do którego Spółdzielnia należy,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) co najmniej 1/10 ogółu członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków przez ogłoszenie umieszczone w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych wszystkich budynków zamieszkałych przez członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno określać 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, co dotyczy także zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków, gdy ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.

3. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji wymaga większości 2/3 głosów.
4. Większości 3/4 głosów wymagają uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji.
5. Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie lub Statucie głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem, Statutem bądź dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków może zaskarżyć do sądu tylko członek, którego uchwała ta dotyczy.
4. Termin zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia wynosi sześć tygodni od dnia jego odbycia. Jeśli uchwałę zaskarża członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, termin ten liczy się od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

§ 32 skreślony

§ 33 skreślony

§ 34 skreślony

Rada Nadzorcza

§ 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z nie więcej niż 9 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na podstawie regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym zostanie wybrany nowy skład Rady.
3. Mandat członka Rady wygasa w następujących przypadkach:
 - 1) upływu kadencji,
 - 2) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zrzeczenia się mandatu.
4. Jeżeli w trakcie trwania kadencji wygaśnie mandat członka Rady Nadzorczej to jego miejsce zajmie osoba, która w wyborach na tę kadencję uzyskała największą ilość głosów wśród kandydatów nie wybranych. Kadencja w ten sposób dokończanego członka upływa z końcem kadencji całej Rady.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, bez względu na ilość posiedzeń, jest wypłacane wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego w przepisany sposób w „Monitorze Polskim”.

§ 36

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona w głosowaniu tajnym przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
2. Przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, kieruje pracami Rady – zwołuje jej posiedzenia i przewodniczy obradom. Sekretarz dba o właściwe udokumentowanie posiedzeń i zabezpieczenie dokumentacji Rady.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona komisje stałe oraz do dokonania oznaczonych czynności.
4. Posiedzenia Rady są zwoływane nie rzadziej niż raz na kwartał.
5. Przewodniczący obowiązany jest zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 3 tygodni od dnia złożenia wniosku.
6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 2/3 członków, a wszyscy członkowie zostali powiadomieni o terminie i porządku obrad.

7. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
8. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
9. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
10. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

§ 37

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych,
- 4) składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) zatwierdzanie ramowej struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) wybór i odwołanie w głosowaniu tajnym członków Zarządu,
- 9) podejmowanie uchwał o przystąpieniu Spółdzielni do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie regulaminów: Zarządu, porządku domowego, przyjmowania do Spółdzielni, naliczania opłat eksploatacyjnych, przydziału mieszkań oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych do zakresu uprawnień Walnego Zgromadzenia i Zarządu,

- 12) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 14) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z budową eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
- 16) skreślony
- 17) zwracanie się o przeprowadzenie lustracji.

Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należą wszystkie sprawy Spółdzielni nie zastrzeżone w ustawie i Statucie dla innych organów Spółdzielni.

§ 39

1. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Członków Zarządu, w tym prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Do Zarządu może być wybrana osoba spoza kręgu członków Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy z członkami Zarządu.
4. Prezes kieruje pracami Zarządu i zwołuje jego posiedzenia.
5. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
6. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy członków Zarządu.
7. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 40

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik ustanowiony uchwałą Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 41

Tryb pracy Zarządu oraz zakresy czynności poszczególnych jego członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 42

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 43

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 44

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 45 skreślony

§ 46 skreślony

§ 47 skreślony

§ 48 skreślony

Rozdział V

Prawa do lokalu

§ 49

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

§ 50

1. Kolejność ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz prawo wyboru lokalu ustala się zgodnie z kolejnością wpisania członka do rejestru członków.
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem spółdzielni a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 52

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię z zastosowaniem odpowiednio art. 17⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 53

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 54

Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
- b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 55

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy w przypadku modernizacji budynku.

§ 56 skreśla się

§ 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat obejmujących koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal za okres 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego lub obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w ust. 6.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadające 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 oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 8, jest opróżnienie lokalu.

§ 58

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. W razie nie dokonania przez małżonków czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy, nie krótszy niż 6 miesięcy termin, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 59

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest Członkiem spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie jednego roku od dnia śmierci członka. Postanowienia § 58 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 58, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 57 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 59, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa zgodnie z postanowieniami umowy obudowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1–3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu – wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy obudowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 57 ust. 7, 8 i 9.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie takiej umowy.

§ 61 skreślony

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 52 ust. 2 pkt 1, 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) skreśla się
 - 4) spłaty zadłużeń z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, w części przypadającej na jego lokal.
 - 5) skreśla się
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość

posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla tego lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 63

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, stosuje się odpowiednio postanowienia § 75 statutu.

§ 64

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

§ 65

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 66 skreślony

§ 67 skreślony

§ 68 skreślony

§ 69 skreślony

§ 70 skreślony

§ 71 skreślony

§ 72

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

§ 73 skreślony

§ 74

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

§ 75

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 76

W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r.

nr 80, poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewnie- sioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budo- wy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. skreśla się

§ 78

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy; w takim wypadku postanowie- nia § 75 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 99 oraz z tytułu obciążenia hipote- ką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 79

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpo- wiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 80

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 65, w tym w szczególności odpowiedniej czę- ści zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) skreśla się

- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 i § 99.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 3. Przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio postanowienie § 62 ust. 2.

§ 81

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 80 ust. 1, przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 80 ust. 2 i 3.

§ 82

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 83

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

§ 84

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

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

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 85

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu oraz zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki, a w szczególności:
 - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
 - c) termin ostateczny rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
 - 6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu przez Spółdzielnię umowy z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. Wkład budowlany podlega indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny.
3. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

§ 87

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 88

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Postanowienia § 91 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 89

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 90

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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 91

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 92

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

§ 93

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2–5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.
5. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku

lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

6. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.
7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 94

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

§ 95

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

Wynajem lokali

§ 96

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 97

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 98

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej,

Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
 3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
 4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.
 5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych Spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
 6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Opłaty za używanie lokali

§ 99

1. 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.
2. 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 § 101.

3. 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.
4. 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. 1, 2 albo 3.
5. Właściciele lokali nie będący 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 § 101.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–3, 5 i 6 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 100

1. Opłaty, o których mowa w § 99, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

2. Opłaty, o których mowa w § 99 ust. 1–3, 5 i 6 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 99 ust. 1–3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wyżej określone co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. 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 w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 101

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział VI

Zasady finansowe Spółdzielni

§ 102

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 99 ust. 1–3, 5, 6,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 103 ust. 2 pkt 2; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 99 ust. 1–3, 5, 6, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 103

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszących przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 2) 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.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

§ 105

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Ogłoszenie sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 106

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Domator” w Gliwicach,
- 2) Statucie – należy przez to rozumieć statut Spółdzielni,
- 3) Walnym Zgromadzeniu, Radzie Nadzorczej i Zarządzie – należy przez to rozumieć odpowiedni organ Spółdzielni.

§ 107

Statut niniejszy wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 108

Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

Statut został uchwalony i przyjęty na Zebraniu Przedstawicieli Członków Uchwałą nr 9 z dnia 27.06.2006 r. i zmieniony Uchwałą nr 2 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 21.11.2007 r., Uchwałą Nr 12 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Domator” z dnia 27.06.2014 r., Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 22.06.2018 r., Uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 30.06.2023 r.

Spis treści

Rozdział I	
Postanowienia ogólne	3
Rozdział II	
Członkowie, ich prawa i obowiązki	5
Rozdział III	
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
Rozdział IV	
Organy Spółdzielni	13
Walne Zgromadzenie	13
Rada Nadzorcza	17
Zarząd	19
Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	20
Rozdział V	
Prawa do lokalu	21
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	26
Prawo odrębnej własności lokalu	30
Wynajem lokali	33
Opłaty za używanie lokali	34
Rozdział VI	
Zasady finansowe Spółdzielni	37
Rozdział VII	
Postanowienia końcowe	39