

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KNUROWIANKA”

W KNUROWIE

Tekst jednolity

Spis treści

DZIAŁ I Postanowienia ogólne.....	3
DZIAŁ II Członkowie ich prawa i obowiązki.....	4
Rozdział I. Przyjmowanie członków.....	4
Rozdział II. Ustanie członkostwa.....	6
Rozdział III. Prawa i obowiązki członka.....	7
Rozdział IV. Wpisowe i udziały.....	9
DZIAŁ III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
DZIAŁ IV Tytuły prawne do lokali.....	10
Rozdział I. Przepisy ogólne.....	10
Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	11
Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	13
Rozdział IV Odrębna własność lokalu.....	16
Rozdział V. Zamiany.....	17
DZIAŁ V Przeniesienie własności lokali.....	17
Rozdział I. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	17
Rozdział II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu.....	18
Rozdział III. Szczególne warunki przekształcenia prawa do lokalu.....	18
Rozdział IV. Postanowienia końcowe.....	19
DZIAŁ VI Najem lokali.....	19
Rozdział I Ogólne zasady najmu lokali.....	19
DZIAŁ VII Rozliczenie z tytułu wkładów i modernizacji.....	20
Rozdział I. Wkłady.....	20
Rozdział II Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	22
DZIAŁ VIII Gospodarka Spółdzielni.....	22
DZIAŁ IX Opłaty za używanie lokali.....	23
DZIAŁ X Organy Spółdzielni.....	25
Rozdział I. Walne Zgromadzenie.....	25
Rozdział II Rada Nadzorcza.....	28
Rozdział III. Zarząd.....	30
Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	32
Rozdział V. Prawa i obowiązki właścicieli lokali	33
DZIAŁ XI Postanowienia końcowe.....	34

DZIAŁ I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "KNUROWIANKA" zwana dalej Spółdzielnią.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto Knurów
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Knurów.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017 poz.1560 tj. z dnia 20 lipca 2017 r), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn.zm.), innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

§ 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być również:

1. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
2. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
3. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
4. Działalność obiektów kulturalnych.
5. Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe.
6. Działalność organizacji profesjonalnych.
7. Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

§ 7

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w §5 i §6 statutu, Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

§ 8

1. Spółdzielnia może tworzyć związki spółdzielcze albo przystępować do istniejących związków spółdzielczych dla realizacji wspólnych celów gospodarczych i społecznych.
2. Spółdzielnia może zawiązywać lub przystępować do Spółdzielni osób prawnych i spółek prawa handlowego.

DZIAŁ II Członkowie ich prawa i obowiązki

Rozdział I. Przyjmowanie członków

§ 9

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 1. której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 2. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 3. której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 4. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
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. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 2. nabycia ekspektatywy własności,
 3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 art. 32 uosm,
 6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 7. na podstawie przyjęcia Uchwałą Zarządu w poczet członków osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i złożyła deklarację.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia dokonanego przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Wybór, o którym mowa wyżej dokonywany jest przez Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, podejmuje decyzję w przedmiocie powstania członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Decyzję przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 9 pkt 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni spółdzielnię o nabyciu prawa. W przypadku przekroczenia terminu 14 dni od miesiąca w którym spółdzielnia została zawiadomiona.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed 09.09.2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z dniem 09.09.2017 r.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
6. Deklaracja powinna zawierać:
 1. imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwę,
 2. PESEL-osoba fizyczna, NIP-osoba prawna,
 3. adres lokalu oraz oznaczenie przeznaczenia lokalu (mieszkalny lub użytkowy),
 4. miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych-siedzibę,
 5. adres korespondencyjny,
 6. dane kontaktowe: nr telefonu, email.

7. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
8. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków (za wyjątkiem nabycia członkostwa z mocy prawa) jest Zarząd Spółdzielni.
9. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
10. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
11. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
12. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
13. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Rozdział II. Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 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;
 6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 7. przypadkach, o których mowa w art. 241 ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
3. Postanowienie, o którym mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 12

Członek posiadający prawo odrębnej własności może wystąpić ze Spółdzielni za porozumieniem stron w terminie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni.

Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni za porozumieniem stron uważa się dzień określony w uchwale Zarządu o ustaniu członkostwa.

§ 13

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, 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. W pozostałych przypadkach przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni z chwilą wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd w wypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w pkt 1 i 2

§ 15

Ustanie członkostwa w przypadkach określonych w art. 241 ust.1 uosm :

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w trybie, o którym mowa w art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym.

Rozdział III. Prawa i obowiązki członka

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,

8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 9. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 11. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 12. prawo przeglądania rejestru członków,
 13. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym 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 zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni.
 17. prawo żądania zawarcia umowy:
 18. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 19. przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 20. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 21. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 , zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 21 dni.
 5. 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 powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 17

Członek obowiązany jest:

1. Zapoznać się z treścią statutu Spółdzielni i obowiązującymi regulaminami.
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową, a w wypadku modernizacji budynku uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy.

3. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
4. Uczestniczyć w wydatkach określonych w § 68 Statutu.
5. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności ;
 1. z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych
 2. poniesionych a nie refundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 3. kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność, i innych zobowiązań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielczego jego ochronę.
7. Stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego.
8. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym lokatorom.
9. Zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianach mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.
10. W przypadku dokonania prac remontowych we własnym zakresie przestrzegać przepisów prawa budowlanego,
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, udostępnić lokal w celu jej usunięcia . W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji.
12. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić także lokal w celu;
 1. dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalania zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 2. zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
 3. przeprowadzania remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji,
 4. przeprowadzania odczytów i przeglądów kontrolnych urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.

Rozdział IV. Wpisowe i udziały

§ 18

Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

DZIAŁ III Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 19

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.

Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

2. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienie o uchwale powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrywać odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

§ 20

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 swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ IV Tytuły prawne do lokali

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 21

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może;

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 22

1. Do spółdzielczych lokali mieszkalnych, wolnych w sensie prawnym, Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Spółdzielnia może ustanawiać tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu ustala Zarząd Spółdzielni każdorazowo przed postawieniem lokalu do przetargu.
3. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa do lokalu mieszkalnego mają członkowie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia może wynajmować na mocy umów cywilnoprawnych.

§ 23

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka zarówno całego spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego lokalu mieszkalnego, jak i jego części, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, jej członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Jeżeli członek Spółdzielni nie dopełni tego obowiązku, Spółdzielnia ma prawo obciążyć go dodatkowymi opłatami za osoby faktycznie korzystające z lokalu za okres 12 miesięcy, poprzedzających powzięcie tej informacji przez Spółdzielnię.
3. Umowy zawarte przez członka ze Spółdzielnią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Rozdział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 24

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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. 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.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji a do ochrony tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 4. inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Zawiadomienie o przetargu Spółdzielnia publikuje w prasie o lokalnym zasięgu oddziaływania.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 161 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 3, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

10. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 6, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 26

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 art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

§ 27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 26 statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem; małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania terminu roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm.

Rozdział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 28

1. 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. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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 lub bez zawiadomienia o zamiarze zbycia pozostałych osób uprawnionych, jest z mocy prawa nieważna.
6. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 29

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 30

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątkowej.

§ 31

Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd w oparciu o przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność.

§ 32

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób podany w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia nabywcy w poczet członków.
W razie śmierci członka spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia praw do spadku.

§ 33

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na spadkobiercę powinien przedstawić on Spółdzielni prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku bądź akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 34

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, to w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za używanie lokali, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Współwłaścicielom lokalu, który został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, postępowania ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 35

Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W takim przypadku licytantowi przysługuje prawo złożenia deklaracji członkowskiej.

§ 36

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu może ten lokal wynająć albo oddać w bezpłatne używanie stosownie do postanowień § 23 statutu.

§ 37

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Rozdział IV Odrębna własność lokalu

§ 38

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać;

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

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 statutu, 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.
Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład lub jego część.
2. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 38 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 41

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42

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 nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 43

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 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 nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy.

Rozdział V. Zamiany

§ 44

1. Członkowie Spółdzielni mogą za wiedzą Zarządu dokonywać między sobą zamian zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponentów zamienionych lokali i zawarcia stosownej umowy na lokal mieszkalny.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd nie może odmówić, bez uzasadnionej przyczyny, zgody na zamianę lokali.

DZIAŁ V Przeniesienie własności lokali

Rozdział I. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 45

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego;

1. spłaty wszelkich długów związanych z lokalem,
2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
3. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzaniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych tytułów.

Rozdział II. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 1. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni, wraz z odsetkami.
2. Spłatę, wyliczoną przez Spółdzielnię, członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie określonym w pisemnym powiadomieniu członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział III. Szczególne warunki przekształcenia prawa do lokalu

§ 47

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek 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 spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania;
 3. wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 4. wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).
3. Rada nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
5. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie w tym remonty, naprawy, konserwacje, podatki i opłaty, składki tytułem ubezpieczenia. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 Ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014 r. poz. 1381.) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

§ 48

1. Jeżeli poniesione przez Spółdzielnię nakłady na remont i modernizację budynków mieszkalnych, przejętych przez Spółdzielnię od przedsiębiorstw państwowych przewyższają opłaty wniesione na fundusz remontowy przez członków Spółdzielni i najemców zajmujących lokale mieszkalne w tych budynkach, Spółdzielnia ma prawo żądania od tych osób uzupełnienia powstałej różnicy pomiędzy przychodami a kosztami, w częściach przypadających na ich lokale.
2. Roszczenia, o których mowa w ustępie 1 powstają ;
 1. w stosunku do najemcy, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesienie odrębnej własności lokalu,
 2. w stosunku do właściciela lokalu, który zrezygnuje z członkostwa w Spółdzielni, po przeniesieniu na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

§ 49

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności .

DZIAŁ VI Najem lokali

Rozdział I Ogólne zasady najmu lokali

§ 50

1. Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat oraz wysokość kaucji, termin najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
4. Najemca jest zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

§ 51

1. Do najmu lokalu mieszkalnego w sprawach nieuregulowanych w umowie, o której mowa w § 50 statutu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Do najmu lokalu użytkowego lub lokalu o innym przeznaczeniu w sprawach nieuregulowanych w umowie, o której mowa w § 50 statutu, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 52

Kryteria wyboru najemców określa każdorazowo Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, uwzględniając aktualną sytuację popytu rynkowego na najem lokali oraz interesu Spółdzielni.

§ 53

Wydanie lokalu najemcy oraz przyjęcie tego lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie sporządzonego protokołu, w którym określa się stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i wyposażenia. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 54

W sprawach nieuregulowanych Statutem i umową o najem lokalu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 55

Postanowienia zawarte w § 53 do §54 stosuje się także do umów o dzierżawę terenów na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

DZIAŁ VII Rozliczenie z tytułu wkładów i modernizacji

Rozdział I. Wkłady

§ 56

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 57

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część.

§ 58

1. W wypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 59

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności.

§ 60

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 61

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
 1. z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 m-cy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 m-cy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
 2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego nie później niż w ciągu 3 m-cy od dnia znalezienia nabywcy, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,

3. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust.1 pkt.2 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

Rozdział II Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 62

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mający charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego bezpośrednio z członkiem obejmującym lokal.
4. Jeżeli członek nowo obejmujący zwalniany lokal lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przyjęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, członek zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
5. Jeżeli dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu jak i jego przebudowa wiąże się ze zmianą funkcjonalno-użytkową lokalu, wymagana jest zgoda Spółdzielni.

DZIAŁ VIII Gospodarka Spółdzielni

§ 63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych.

§ 64

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze ;

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
6. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
7. fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
8. inne celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 65

Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 66

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych.

§ 67

Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ IX Opłaty za używanie lokali

§ 68

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń, członkowie oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej przypadającym na te lokale kosztom gospodarki zasobami lokalowymi.
2. W skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, przy zachowaniu następujących wymagań:
 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;
 2. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5;
 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniem statutu;
 4. członkowie spółdzielni oczekujący na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych albo prawa do 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 pod lit. a lub c;
 5. właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 ust. 5 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. 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. 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 pokrycie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w ust. 3 pkt 1-5 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.
7. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody, ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 1. ewidencją i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 1-5,
 2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt 1-5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
10. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których w ust. 3 pkt 1-5 co najmniej 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.

§ 69

1. Opłaty, o których mowa w § 68, wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulacje wysokości opłat. Opłaty, o których mowa w § 68 ust 2 i 3, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi Spółdzielni lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem przekazania go do Spółdzielni albo następnemu użytkownikowi.

3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

DZIAŁ X Organy Spółdzielni

§ 70

1. Organami Spółdzielni są:
 1. Walne Zgromadzenie,
 2. Rada Nadzorcza,
 3. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwoływanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw. Sumę łącznie oddanych głosów za, przeciw i wstrzymujących się odzwierciedla protokół z głosowania.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie

§ 71

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółdzielni przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej,
 2. przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
3. 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.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie zawiadamiani są co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze spółdzielni, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej www.knurowianka.pl. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 72

1. 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, Pełnomocnictwa dołączone są do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa dostępny jest w siedzibie Spółdzielni. Członek Spółdzielni, udzielający pełnomocnictwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu zobowiązany jest przedłożyć pełnomocnictwo Zarządowi Spółdzielni najpóźniej na 1 dzień przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia pod rygorem niedopuszczenia pełnomocnika do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
5. 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.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 73

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 71 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

Kwalifikowana większość 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni oraz w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej. Dla podjęcia uchwały w sprawie podziału, połączenia i likwidacji Spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów przy obecności co najmniej 50 % uprawnionych.

§ 74

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań finansowych i sprawozdań rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowaniem z nich,
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalenie zmian Statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium zebrania w składzie:
 1. przewodniczący obrad,
 2. sekretarz,
 3. asesor,

i przyjmuje porządek obrad.

Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 76

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniem Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwały może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni i są jawne dla wszystkich członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział II Rada Nadzorcza

§ 77

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 78

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
5. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i wynosi:

1/ dla Przewodniczącego Rady	25%
2/ dla Sekretarza Rady	22%
3/ dla członka Rady	20%

przeciętnego wynagrodzenia w IV kwartale roku poprzedniego, stanowiącego podstawę wymiaru rent i emerytur.
6. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5, członkom nie przysługuje.

§ 79

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach;
 1. ustania członkostwa w Spółdzielni,

2. zrzeczenia się mandatu,
3. odwołania większością co najmniej 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
4. zgonu.

§ 80

Na wniosek Rady Nadzorczej na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony, organ, który dokonał jego wyboru, może do końca kadencji Rady Nadzorczej wybrać innego członka, a w przypadku zawieszenia ustosunkowuje się do powyższego.

Rada Nadzorcza może działać w pomniejszonym składzie, ale nie mniejszym niż 50% pełnego składu.

§ 81

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in.

1. Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności gospodarczej, kulturalnej i oświatowej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez
 1. badanie okresowe sprawozdań oraz bilansów,
 2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków
 3. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych i występowania z nich.
5. Zatwierdzenie struktury organizacyjnej.
6. Rozpatrywanie odwołań od Uchwał Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu.
7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Ustalenie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części oraz ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia.
10. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego
11. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
12. Zgłaszanie wniosku do Zarządu o skierowanie w trybie procesu żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Uchwalanie regulaminów;
 1. regulamin pracy Zarządu
 2. regulamin porządku domowego,
 3. innych regulaminów wynikających z postanowień statutu.
14. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie i statucie.
15. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych

16. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy oraz nawiązanie i rozwiązanie stosunku pracy zgodnie z KP.
17. Podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia kredytu lub pożyczki.
18. Podejmowanie uchwał w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek należnych Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.
19. Ustalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i uchwalanie wysokości opłat za lokale.

Rada może żądać od wszystkich członków Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać w siedzibie Spółdzielni księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 82

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
 1. przewodniczącego
 2. sekretarza

Osoby te organizują pracę Rady Nadzorczej.

§ 83

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną.

Rada Nadzorcza może powołać inne komisje do określonych zadań.

Zasady działania Komisji, ich uprawnienia i obowiązki określa Rada Nadzorcza w regulaminach.

§ 84

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

Rozdział III. Zarząd

§ 85

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu z jego funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 86

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności;
 1. podejmowanie decyzji w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 2. sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywani związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 4. zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 5. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 8. udzielania pełnomocnictw,
 9. współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi,
 10. podejmowanie uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznaje się w szczególności:
 1. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 2. zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
 3. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
 4. udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej, niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej .

§ 87

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

§ 88

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw należących do kompetencji Zarządu.
3. Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością, gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.

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

§ 89

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 90

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub Kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć swojego członka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności oraz określa termin zwołania posiedzenia organu powołującego, który rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.
5. Członek Rady Nadzorczej lub Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
6. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu lub likwidatora mają odpowiednio zastosowanie przepisy karne. Jeżeli członek organu Spółdzielni ogłasza nieprawdziwe dane lub przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega karze, zgodnie z kodeksem karnym.

Rozdział V. Prawa i obowiązki właścicieli lokali

§ 91

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 92

1. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w § 91 lub w ust. 5, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej 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 określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
5. 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. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
8. W wypadku, o którym mowa w ust. 5 stosuje się przepisy art. 241 ust. 3 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DZIAŁ XI Postanowienia końcowe

§ 93

1. Korespondencja bieżąca (pisma) dotycząca :
 1. opłat eksploatacyjnych i pozostałych
 2. zmian wysokości opłat eksploatacyjnych i zaliczek,
 3. rozliczania zaliczek i opłat,
 4. spraw technicznych i administracyjnych
 5. innych związanych z użytkowaniem lokalu,umieszczana będzie w odbiorczej skrzynce pocztowej EURO.
2. Korespondencja dotycząca
 1. informacji i komunikatów, w tym informacje o odczytach urządzeń służących do pomiaru zużycia mediów
 2. bieżących spraw porządkowych

umieszczana będzie na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej w budynkach. Informacja może zostać również zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.

3. Umieszczanie korespondencji do skrzynek pocztowych EURO w sposób określony w § 93 traktowane jest jako skuteczne doręczenie.
4. Dysponenci lokali mieszkalnych mogą skorzystać z formy doręczenia poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, w którym wyrażają zgodę na przesyłanie korespondencji na elektroniczną skrzynkę pocztową podając swój adres e-mail. Korespondencję elektroniczną uważa się za doręczoną skutecznie z dniem wysłania przez Spółdzielnię wiadomości e-mail.

§ 94

W sprawach dotyczących:

1. łączenia się Spółdzielni,
2. podziału Spółdzielni,
3. likwidacji Spółdzielni,
4. upadłości Spółdzielni,
5. lustracji Spółdzielni,

oraz w sprawach nie unormowanych w niniejszym Statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Niniejszy Statut został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5.07.2023r.