

Spis treści		§	str.
I.	Postanowienia wstępne	1 - 2	1
II.	Postanowienia ogólne	3 - 7	2
III.	Członkowie	8 - 21	3
IV.	Prawa i obowiązki członków	22	6
V.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	23 - 24	7
VI.	Wpisowe, udziały i wkłady	25	7
	A. Postanowienia ogólne dotyczące wkładów	26 - 28	8
	B. Wkłady na lokale z nowych inwestycji	29	9
	C. Wkłady na lokale używane	30	9
VII.	Tytuł prawny do lokalu – postanowienia ogólne	31	10
VIII.	Prawo odrębnej własności lokalu	32 - 33	10
IX.	Spółdzielcze prawo do lokalu		11
	A. Postanowienia ogólne	34 - 35	11
	B. Własnościowe prawo do lokalu	36	12
	C. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37 - 40	12
	D. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu	41 - 43	14
X.	Zamiana lokali	44 - 48	15
XI.	Używanie lokali	49 - 51	16
XII.	Opłaty za używanie lokali	52 - 54	16
XIII.	Ustanie członkostwa	55 - 60	18
XIV.	Skutki ustania członkostwa		20
	A. W zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	61 - 63	20
	B. W zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	64 - 65	21
	C. Pozostałe skutki ustania członkostwa	66 - 69	21
	D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	70 - 73	22
XV.	Lokale użytkowe	74 - 76	24
XVI.	Najem lokali	77 - 78	24
XVII.	Organy Spółdzielni	79 - 80	25
	A. Walne Zgromadzenie	81 - 87	26
	B. Rada Nadzorcza	88 - 94	28
	C. Zarząd	95 - 100	31
	D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	101 - 103	32
	E. Rady Osiedli	104 - 105	33
XVII.	Gospodarka Spółdzielni	106 - 112	34
XIX.	Postanowienia końcowe	113	36

I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Podstawą prawną działania Spółdzielni jest:
 - 1/ ustawa Prawo spółdzielcze,
 - 2/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3/ statut Spółdzielni.
2. Użyte w statucie określenia:
 - 1/ "Statut" - oznacza statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie,
 - 2/ "Spółdzielnia" - oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową w Piastowie,
 - 3/ "Prawo spółdzielcze" - oznacza ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /jednolity tekst w Dz. U. Nr 54/95, poz. 288, z późn. zm./,
 - 4/ "ustawa" - oznacza ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 4/01, poz. 27, z późn. zm./,
 - 5/ "mieszkaniec" - oznacza osobę zamieszkujejącą osiedle spółdzielcze,
 - 6/ "wkład" - oznacza wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 7/ "członek" - oznacza członka Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, osobę fizyczną lub prawną,
 - 8/ "członek oczekujący" - oznacza osobę oczekującą na ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
 - 9/ "spółdzielcze prawo do lokalu" - oznacza lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu,
 - 10/ "lokal" - oznacza samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu /użytkowy/, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali /Dz.U. Nr 80/00, poz.903/,
 - 11/ "lokal mieszkalny" - oznacza samodzielny lokal przeznaczony na cele mieszkaniowe,
 - 12/ "lokal użytkowy" - oznacza lokal przeznaczony na: działalność handlową, usługi, drobną wytwórczość, cele kulturalne, dydaktyczno- wychowawcze, garażowanie,
 - 13/ "lokal zamienny" - oznacza lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6/ ustawy z dnia 21.01.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. Nr 71/01, poz.733 z późn. zm./,
 - 14/ "pierwotne nabycie" - oznacza nabycie od Spółdzielni spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,
 - 15/ "pochodne nabycie" - oznacza nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu na podstawie: dziedziczenia, zapisu, licytacji oraz umów kupna - sprzedaży, zamiany, darowizny,
 - 16/ "wartość rynkowa" - oznacza wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. Nr 46/00, poz.548, z późn. zm./,
 - 17/ "ekspektywa" - oznacza roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 2

Uchwalenie Statutu następuje w trybie przewidzianym w art. 109 § 1 i 2 Prawo spółdzielcze.

II. Postanowienia ogólne

§ 3

1. Spółdzielnia nosi nazwę - "Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie".
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Piastów, pod adresem ul. Ks. Skorupki 2, 05-820 Piastów.

§ 4

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

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 3/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 4/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

§ 6

Określony w § 5 przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
- 3/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 4/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 5/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) takich nieruchomości,
- 6/ wynajmowanie członkom - osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym lokali mieszkalnych,
- 7/ wynajmowanie członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym lokali użytkowych,
- 8/ prowadzenie zakładów remontowo-budowlanych, produkcji pomocniczej oraz świadczenie usług na rzecz mieszkańców, w miarę możliwości,
- 9/ zbywanie w drodze przetargów własności lokali, o których mowa w § 68 Statutu,
- 10/ nabywanie potrzebnych jej gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 11/ wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni,
- 12/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi swą działalność samodzielnie.

2. Dla realizacji określonego w § 4 celu i określonego w § 5 i § 6 przedmiotu swego działania Spółdzielnia, w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych może, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podejmować w tym zakresie wspólne zadania z innymi podmiotami gospodarczymi we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

III. Członkowie

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, lecz przyjęcie osoby prawnej w poczet członków nie może nastąpić z powodu ubiegania się przez nią o lokal mieszkalny o statusie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 9

1. Przyjęcie osoby fizycznej lub osoby prawnej w poczet członków powinno wynikać z możliwości uzyskania przez nią lokalu z zasobów Spółdzielni.
2. Możliwość uzyskania lokalu, z zastrzeżeniem postanowień § 12, oznacza:
 - ze strony Spółdzielni - przystąpienie do realizacji inwestycji mieszkaniowej,
 - ze strony ubiegającego się o przystąpienie do Spółdzielni - dysponowanie środkami finansowymi na pokrycie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 10

1. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni powinna odpowiadać możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych w ramach programu inwestycyjnego Spółdzielni, z uwzględnieniem pierwszeństwa przysługującego członkom, o których mowa w § 19 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości o przystąpieniu do realizacji inwestycji mieszkaniowej i o sposobie udzielania informacji dotyczących warunków uzyskania członkostwa.
3. Zgłaszające się osoby spełniające warunki statutowe Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków w kolejności zgłoszeń.

§ 11

1. Przyjętym w poczet członków osobom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych nie przysługuje bierne prawo wyborcze.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia mogą brać udział:
 - osoby małoletnie - tylko przez swoich ustawowych przedstawicieli lub ustanowionych opiekunów,
 - osoby ubezwłasnowolnione - tylko przez ustanowionych opiekunów,
 - osoby prawne - tylko przez pełnomocników.

3. Pełnomocnik osoby prawnej nie może reprezentować więcej niż jednego członka.

§ 12

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:

- 1/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2/ osoby, której w wyniku podziału małżeńskiego majątku wspólnego, dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, przypadło prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu, lecz w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pod warunkiem dotrzymania terminu określonego w art. 13 ustawy,
- 3/ osoby, która nabyła odrębną własność lokalu, ekspektatywę odrębnej własności lokalu względnie własnościowe prawo do lokalu w drodze:
dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy cywilno prawnej.
- 4/ osoby, która nabyła uprawnienia przewidziane w art. 14 i 15 ustawy.

§ 13

Członkowie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Ursus" w Warszawie którzy na mocy Uchwały Zebrania Przedstawicieli tej Spółdzielni z dnia 28.09.1990 r. przechodzą do Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, stają się członkami Spółdzielni z dniem wpisania do rejestru sądowego.

§ 14

Osoby nie będące członkami Spółdzielni w dacie jej rejestracji, nabywają członkostwo Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich do Spółdzielni na warunkach określonych w § 8, § 9, § 10 i § 12 oraz pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej, a w przypadkach określonych w § 12 - również pod warunkiem udokumentowania tytułu do roszczeń o przyjęcie w poczet członków.

§ 15

1. Deklaracja członkowska musi być, pod rygorem nieważności, złożona w formie pisemnej. Powinna ona zawierać następujące dane: imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, informacje o jaki lokal (mieszkalny czy użytkowy) ubiega się zainteresowana osoba oraz jej podpis.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 16

W deklaracji członkowskiej lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w obecności pracownika Spółdzielni członek może wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 17

Przyjęć w poczet członków dokonuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

§ 18

1. O treści uchwały, o której mowa w § 17 Zarząd powiadamia osobę zainteresowaną listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. W razie podjęcia uchwały zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać jej faktyczne i prawne uzasadnienie oraz pouczenie o przysługujących środkach odwoławczych, o terminie do wniesienia odwołania oraz o skutkach nie wniesienia odwołania.
3. Termin do wniesienia odwołania od uchwały Zarządu zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków wynosi 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków rozpoznaje Rada Nadzorcza w terminie 2 miesięcy od daty wpływu odwołania.
5. Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej faktycznym i prawnym uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 19

1. Członkom przyjętym do Spółdzielni przed dniem 24.04.01 r., Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić pisemne propozycje przystąpienia do nowych inwestycji mieszkaniowych lub objęcia zwolnionego lokalu, według kolejności wynikającej z rejestru zawartych przed tą datą umów o kolejność przydziału, wyznaczając termin do udzielenia odpowiedzi.
2. Odmowa członka lub brak odpowiedzi na propozycje Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 może stanowić podstawę do wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni.
3. Zawiadomienie w sprawie propozycji, o której mowa w ust. 1, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc doręczenia.

§ 20

Z członkiem przyjętym do Spółdzielni w związku z rozpoczynaniem realizacji nowych inwestycji oraz z członkiem, o którym mowa w § 19 ust. 1 wyrażającym wolę przystąpienia do nowej inwestycji mieszkaniowej Zarząd obowiązany jest zawrzeć jedną z niżej wymienionych umów:

- 1/ o budowę lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ o budowę lokalu na zasadach prawa odrębnej własności lokalu.

§ 21

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków.
2. Wpis do rejestru członków powinien być dokonany w terminie 7 dni od daty przyjęcia w poczet członków uwidocznionej na deklaracji członkowskiej.
3. Rejestr członków powinien zawierać następujące dane: nazwisko, imię członka, miejsce zamieszkania (nazwę i siedzibę osoby prawnej), dane dotyczące wysokości wniesionego wpisowego, wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, opłaty na fundusz osiedlowy, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, numer wynikający z rejestru umów, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa.

IV. Prawa i obowiązki członków

§ 22

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w § 11,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków dotyczących działalności Spółdzielni i żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
- 3/ prawo do czynnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu,
- 4/ prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad określonych spraw, na warunkach przewidzianych w § 83 ust. 3 i ust. 5 Statutu,
- 5/ prawo zaznajamiania się z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, z protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, opiniami biegłych rewidentów, rejestrem członków, kalkulacjami wysokości opłat za używanie lokalu oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6/ prawo do otrzymania odpisu Statutu Spółdzielni i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, na zasadach określonych w ustawie,
- 7/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, w trybie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego,
- 8/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od podjętych uchwał w jego sprawach, w terminie określonym w Statucie,
- 9/ prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni podjętych w jego sprawach przy zachowaniu wymogów, wynikających z art. 32 § 1 Prawa spółdzielczego oraz z art. 4 ust. 8 ustawy,
- 10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń ogólnego użytku i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i zmianie adresu zamieszkania,
- 3/ współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 4/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 5/ wnieść w przypisanym terminie wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo na podstawie § 12 pkt od 1 / do 3/ Statutu,
- 6/ ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji określonych w § 52 Statutu,
- 7/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali oraz inne należności Spółdzielni,
- 8/ powiadamiać Spółdzielnię o zmianach co do ilości osób zamieszkujących w jego lokalu,
- 9/ uczestniczyć w stratach Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 12/ na żądanie administracji zezwolić na wstęp do swego lokalu ilekroć jest to niezbędne dla usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji, remontu, wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 13/ przenieść się do lokalu zamiennego na żądanie i koszt Spółdzielni oraz na warunkach określonych w art. 6¹ ust. 6 ustawy, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu lub modernizacji budynku.

3. Spółdzielnia na stronie internetowej udostępnia Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe.

V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 23

1. Wnioski członków kierowane do Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią dotyczące wykluczenia albo wykreślenia oraz wysokości opłat za używanie lokali powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w terminie 2-ch miesięcy od daty wpływu.
2. Przy załatwianiu przez Zarząd spraw, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia § 18 Statutu.
3. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w których kompetencje w pierwszej instancji przysługują Radzie Nadzorczej, organ ten powinien rozpoznać sprawę w terminie 3 miesięcy od daty wpływu, a Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi listem poleconym odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia, z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych oraz o skutkach nie wniesienia odwołania.
4. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, wnosi się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej doręczenia.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed datą jego zwołania. Członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania oraz prawo składania wyjaśnień.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna, a jej odpis wraz z faktycznym i prawnym uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza członkowi listem poleconym w terminie 14 dni od daty podjęcia.

§ 24

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, a odwołanie wniesione zostało niezwłocznie po ustaniu przeszkody.

VI. Wpisowe, udziały i wkłady

§ 25

1. Wpisowe wynosi 1/10, a udział 1/4 średniego krajowego miesięcznego wynagrodzenia w sferze przedsiębiorstw, określanego w dacie dokonywanej wpłaty.
Wyliczoną należność zaokrągla się do pełnych złotych.
2. Współmałżonek członka lub osoba bliska byłego członka, którego członkostwo ustało na skutek zgonu, wpłaca wpisowe w wysokości 1/10, a udział w wysokości 1/5 sumy kwot wyliczonych według postanowień ust.1.

3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną obowiązany jest zadeklarować:
 - 1/ co najmniej 1 udział, gdy ubiega się o lokal mieszkalny względnie lokal użytkowy stanowiący garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,
 - 2/ co najmniej 3 udziały, gdy ubiega się o inny lokal użytkowy.
4. Członek Spółdzielni będący osobą prawną obowiązany jest zadeklarować:
 - 1/ co najmniej 5 udziałów, gdy ubiega się o lokal mieszkalny względnie lokal użytkowy stanowiący garaż lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
 - 2/ co najmniej 10 udziałów gdy ubiega się o inny lokal użytkowy.
5. Udziały nie podlegają kumulacji, co oznacza, że pobierane są odrębnie od każdego prawa.
6. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
Nie zapłacenie w tym terminie wpisowego lub udziałów może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości określonej w ustawie.
8. Zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Zwrotu udziałów dokonuje się jednorazowo i w gotówce.
9. W razie śmierci członka Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w osobnym pisemnym oświadczeniu, a w przypadku braku takiego wskazania - spadkobiercom.
10. Niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 1-3 członek przy odbiorze mieszkania lub lokalu użytkowego obowiązany jest wnieść jednorazową opłatę osiedlową w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Obowiązek ten dotyczy również najemców lokali.

A. Postanowienia ogólne dotyczące wkładów

§ 26

W zależności od rodzaju prawa do lokalu o jaki ubiega się członek, obowiązany jest on do wniesienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego na zasadach określonych w Statucie:

- a) wkładu mieszkaniowego - na lokal o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- b) wkładu - na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 27

1. Wkładem mieszkaniowym jest różnica pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal mieszkalny członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy jego lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy lokalu.
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 28

1. Wkład mieszkaniowy i budowlany członek powinien wpłacać na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. Umowne zobowiązania członka w zakresie finansowania kosztów budowy lokalu, a w szczególności wstępną wysokość kosztów budowy oraz ilość i wysokość poszczególnych rat określa Zarząd.
3. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach, o których mowa w ust. 1, o ile został zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt na daną budowę, Zarząd bierze pod uwagę warunki wynikające z umowy kredytowej, w ramach której jest realizowane finansowanie kosztów tej budowy oraz postanowienia § 27 ust. 4 Statutu.

B. Wkłady na lokale z nowych inwestycji

§ 29

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza uchwała zasady ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy.
2. Koszt budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1/ wstępnie - przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów,
 - 2/ ostatecznie - przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

C. Wkłady na lokale używane

§ 30

1. Wkład mieszkaniowy na lokal, do którego wygasło prawo innej osoby, członek wnosi w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, według zasad określonych w ust. 2 i 3.
2. Wkład mieszkaniowy lub jego wniesiona część przez poprzedniego członka podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego byłego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to wkładów mieszkaniowych wpłacanych przez osoby bliskie, którym po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu przysługują roszczenia przewidziane w § 62 i 63 ust. 1 Statutu.
4. Niezależnie od obowiązków finansowych wynikających z postanowień ust. 1 - 3, członek zobowiązany jest wobec Spółdzielni do spłaty długu obciążającego poprzednika z tytułu przypadającej na lokal części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
5. Uchwała Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego powinna być doręczona zainteresowanemu członkowi na piśmie.
Zarząd Spółdzielni może, na uzasadniony wniosek członka, rozłożyć na okres do 3 lat spłatę wkładu mieszkaniowego na miesięczne raty. W razie uchybienia terminu płatności poszczególnych rat Spółdzielnia uprawniona jest do pobierania ustawowych odsetek w wysokościach obowiązujących za okresy zwłoki.

VII. Tytuł prawny do lokalu - postanowienia ogólne

§ 31

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1/ prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 4/ prawo najmu lokalu.
2. Odrębną własność lokalu członek Spółdzielni może uzyskać poprzez:
 - 1/ pierwotne nabycie, o którym mowa w § 32 i § 33 Statutu,
 - 2/ pochodne nabycie, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 15/ Statutu,
 - 3/ przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, według postanowień § 41 i § 42 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni zachowują własnościowe prawa do lokali nabyte na podstawie przydziałów wydanych przed dniem 24.04.2001 r. umów o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu zawartych pomiędzy członkiem a Spółdzielnią od 24.04.2001 r. do 31.07.2007 r. lub w drodze nabycia pochodnego, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 15/ Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni zachowują lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych nabyte w drodze przydziałów wydanych przed dniem 24.04.2001 r. Nabycie po tej dacie omawianego prawa może nastąpić wyłącznie w drodze pisemnej umowy zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, o której mowa w § 37 ust.2 i 3 Statutu.
5. Najem lokali określają postanowienia § 77 i § 78 Statutu.

VIII. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 32

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera, pod rygorem nieważności, pisemną umowę o budowę lokalu, która oprócz zobowiązań stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powinna zawierać:
 - 1/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego – określonego w tej umowie,
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5/ warunki wypowiedzenia.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany określony w § 27 ust. 2 i 3 Statutu, na zasadach przewidzianych w § 29 Statutu oraz w umowie o budowę lokalu. Obowiązany jest on również do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie kosztów budowy.

3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
Nabycie tej ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem w poczet członków poprzedniego nabywcy, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy członek lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków finansowych umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.

§ 33

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka, na jego żądanie, odrębną własność lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Jeżeli członek nie zgłosi takiego żądania, ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo wskazanych przez członka Spółdzielni osób, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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. Wówczas wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.
4. 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, gdy zgłasza się kilku uprawnionych sprawę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.

IX. Spółdzielcze prawo do lokalu

A. Postanowienia ogólne

§ 34

1. Spółdzielczymi prawami do lokalu są: własnościowe prawo do lokalu i lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada właściwości określone w § 36 ust. 1 Statutu.

§ 35

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

B. Własnościowe prawo do lokalu

§ 36

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz na warunkach określonych w art. 17² ust. 6 ustawy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Postanowienia ust. 1 – 6 oraz § 50 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

C. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 37

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Dziedziczeniu podlega wyłącznie wkład mieszkaniowy.
2. Opisane w ust. 1 prawo powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, określonych w § 52 i § 53 Statutu.
4. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z nowych inwestycji Spółdzielnia zawiera pisemną, pod rygorem nieważności, umowę o budowę takiego lokalu.
Umowa powinna zawierać :
 - 1/ zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i określające termin zawarcia takiej umowy,

- 2/ zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego - określonego w umowie,
 - 3/ określenie zakresu rzeczowego robót związanych z realizowanym zadaniem inwestycyjnym, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5/ warunki wypowiedzenia.
5. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6, dokonanego na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego.
 6. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu tylko wówczas, gdy członek z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał jej warunków określonych w ust. 4 pkt 2/, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.

§ 38

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego – Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W razie przeniesienia własności lokalu określonego w ust. 1 wpływy ze spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, Spółdzielnia przeznacza na spłatę, o której mowa w art. 46¹ ustawy.

§ 39

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli 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 trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 Zarząd Spółdzielni wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.
Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
Postanowienia § 18 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 40

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadku przewidzianym w § 39 ust. 2 Statutu.
Jeżeli prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed datą wygaśnięcia prawa do tego lokalu, jest nieważna.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w art. 11 ust. 2 ustawy, zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w biurze i domach mieszkalnych Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

D. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu

§ 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy po dokonaniu spłat z tytułu:
 - 1/ przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 52 Statutu.
2. Spółdzielnia obowiązana jest, na żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, przenieść na warunkach określonych w ust. 1, ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia z tym członkiem notarialnej umowy przeniesienia na jego rzecz własności lokalu po dokonaniu przez członka spłat z tytułu:
 - 1/ przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3/ zadłużeń z tytułu opłat, o których mowa w § 52 Statutu.
2. W razie przeniesienia własności lokalu określonego w ust. 1 wpływy ze spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, Spółdzielnia przeznacza na spłatę, o której mowa w art. 46¹ ustawy.

§ 43

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby wymienione w § 41 i § 42 Statutu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

X. Zamiana lokali.

§ 44

1. Spółdzielnia może realizować wnioski o zamianę lokali jedynie w odniesieniu do lokali mieszkalnych o statusie lokatorskiego prawa do lokalu.
Zamiany innych lokali: o statusie własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, realizowane są przez zainteresowane strony w ramach umów cywilno prawnych, zawieranych w formie aktów notarialnych.
2. Przedmiotem zamiany może być lokal mieszkalny z odzysku lub nowowwybudowany.

§ 45

Zamian lokali mieszkalnych Spółdzielnia może dokonywać przez:

- 1/ ustanowienie na rzecz członka, w drodze umowy, spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności takiego lokalu, w zamian za zrzeczenie się przez członka spółdzielczego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu, albo
- 2/ zaproponowanie i umożliwienie członkom Spółdzielni zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy sobą.

§ 46

1. Spółdzielnia nie może odmówić realizacji wniosków o zamianę lokali mieszkalnych jeżeli wynikają one z uzasadnionych potrzeb członków, którymi są:
 - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
 - 2/ poważne względy zdrowotne,
 - 3/ inne ważne względy życiowe.
2. Wnioski składane przez członków w sprawach zamian lokali mieszkalnych są wpisywane do rejestru zamian lokali według kolejności ich wpływu do Spółdzielni i w tej kolejności są realizowane, w miarę możliwości Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 oraz pod warunkiem określonym w § 47 Statutu
3. Wnioski o zamiany lokali mieszkalnych większych na mniejsze oraz zamiany, o których mowa w § 45 pkt 2/ powinny być załatwiane poza kolejnością.

§ 47

Warunkiem realizacji przez Spółdzielnię wniosków o zamianę lokali mieszkalnych jest spłacenie przez członka wszelkich zadłużeń związanych ze zwalnianym lokalem.

§ 48

1. Kompetencje w sprawie zamiany mieszkań przysługują Zarządowi.
2. Postanowienia § 18 Statutu stosuje się odpowiednio.

XI. Używanie lokali

§ 49

1. Lokale powinny być używane przez członków zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 pkt 11/ i 12/ Statutu.
2. Za zgodą Spółdzielni członek może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku.

Postanowienia § 18 Statutu stosuje się odpowiednio.

W razie podjęcia w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej Spółdzielnia może obciążyć członka zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji lokalu, wyliczonymi z uwzględnieniem zwiększonej intensywności użytkowania oraz zwiększonymi kosztami za usługi komunalne.

§ 50

1. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie przez niego w bezpłatne używanie całości względnie części lokalu o statusie spółdzielczego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Zgody Spółdzielni wymaga wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu lub ze zmianą przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
3. Do uchwał Zarządu podejmowanych w sprawach, o których mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio postanowienia § 18 Statutu.
4. Członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu względnie jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni

§ 51

Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców jak również obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XII. Opłaty za używanie lokali

§ 52

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będące członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach Zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni nie uczestniczą w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni, lecz mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty określone w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku, bądź w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 53

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 52 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (ewidencji i rozliczenia kosztów, o których mowa w § 52 ust. 1 – 4), przewidzianymi do ponoszenia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości budynkowej lub wielobudynkowej w rozumieniu ustawy.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1/ określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (zespołu nieruchomości, jednej nieruchomości),

- 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących lokal, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3/ możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali w zależności od ich funkcji,
 - 4/ zasady przyznawania bonifikat w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej organizacyjnie jednostce rozliczania (ust. 2 pkt 1/) zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 54

1. Opłaty, o których mowa w § 52 powinny być dokonywane do dnia 15-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący, a przez emerytów i rencistów - do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka i jego rodzinę. W przypadku pochodnego nabycia - powstaje w dniu następującym po dacie, w której ustał ten obowiązek poprzednika, od którego lub po kim osoba zobowiązana do opłat uzyskała spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.
3. Od nie wpłacanych w terminie należności, o których mowa w § 52, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe w wysokościach obowiązujących w okresach zwłoki.
4. Członek oraz właściciel lokalu niebędący członkiem nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 52 ust. 1- 4 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.
6. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 52 Statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym według postanowień § 23 Statutu albo bezpośrednio na drodze sądowej, a właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bezpośrednio na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową osoby te ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

XIII. Ustanie członkostwa

§ 55

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykreślenia członka,
- 3/ wykluczenia członka,
- 4/ śmierci osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej - z datą jej ustania.

§ 56

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym złożył on wypowiedzenie.

3. Za datę ustania członkostwa poprzez wystąpienie ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić pisemnie byłego członka o dacie ustania jego członkostwa.

§ 57

Wykreślenie członka może nastąpić z powodu nie wykonania przez niego obowiązków statutowych z przyczyn nie zawinionych, a w szczególności gdy członek:

- 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
- 2/ utracił prawo do lokalu na skutek uchwały organu Spółdzielni,
- 3/ utracił prawo do lokalu w wyniku postępowania egzekucyjnego,
- 4/ zbył własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, a nie wystąpił ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, jeżeli jego członkostwo w Spółdzielni związane jest wyłącznie ze zbytem prawem,
- 5/ nie wystąpił ze Spółdzielni, a w wyniku podziału majątku wspólnego byłych małżonków dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, odrębna własność lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka,
- 6/ zrezygnował z ubiegania się o budowę lokalu i wystąpił o zwrot przez Spółdzielnię wniesionego wkładu, a nie wypowiedział członkostwa,
- 7/ odmówił zawarcia za Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub przyjęcia zwolnionego lokalu /§ 19 Statutu /, jak również w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie nie udzielił wiążącej odpowiedzi na tę propozycję.

§ 58

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2/ poważnie narusza dobre obyczaje,
 - 3/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6/ używa lokal na cele niezgodne z jego przeznaczeniem.

§ 59

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza. Na posiedzeniu, na którym ma być rozpatrzona sprawa wykluczenia lub wykreślenia Rada Nadzorcza powinna wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie Rada Nadzorcza może rozpatrywać wniosek bez jego udziału, jeżeli stwierdzi że został on prawidłowo powiadomiony na 7 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu, doręczane według wymogów określonych w § 23 ust. 3 Statutu, zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu zamieszkania ma moc prawną doręczenia.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- 2/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowi, którego dotyczy uchwała Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu przysługują uprawnienia przewidziane w § 23 ust. 4 Statutu albo zaskarżenie uchwały do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
 4. W sprawach, o których mowa w tym paragrafie rozpoznawanych w trybie odwoławczym przez Walne Zgromadzenie mają zastosowanie postanowienia § 23 ust. 5 i § 24 Statutu.

§ 60

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

XIV. Skutki ustania członkostwa

A. W zakresie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§ 61

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
2. Jeżeli współmałżonek nie dokona w tym terminie czynności określonych w ust. 1, postanowienia § 39 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 62

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 39 Statutu, roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich dzieciom i innym osobom bliskim.

§ 63

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 61, roszczenie 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. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 oraz w § 62 i § 66 ust. 2 Statutu koniecznym 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, lecz po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

B. W zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 64

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków postanowienia § 12 pkt 3/ oraz § 35 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 65

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on w terminie 1 roku od daty zgonu członka przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku i może złożyć deklarację członkowską, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni w terminie 1 roku od daty zgonu członka:
 - 1/ dokonać działu spadku wskazującego, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub wskazać osobę do przyjęcia w poczet członków, a osoba ta, powinna złożyć deklarację członkowską, względnie -
 - 2/ wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni przedstawiciela wyznacza sąd. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

C. Pozostałe skutki ustania członkostwa

§ 66

1. W razie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu wraz z wniesionym wkładem budowlanym przechodzi na spadkobierców.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z byłym członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Postanowienia § 63 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni staje się stroną umowy o budowę lokalu, którą Spółdzielnia zawarła z byłym członkiem.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osobom, o których mowa w ust. 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 67

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązane do jego opróżnienia i przekazania Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 12/ Statutu.

§ 68

Lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym, na które została ustanowiona odrębna własność Spółdzielni i założone księgi wieczyste mogą być zbywane przez Spółdzielnię na rzecz osób wyłonionych w drodze przetargu, pod warunkiem uzyskania przez Walne Zgromadzenie zgody na zbycie nieruchomości.

§ 69

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Własnościowe prawo nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od daty jego nabycia.
Postanowienia § 12 pkt 3/ oraz § 35 ust. 1 Statutu stosuje się odpowiednio.

D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 70

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu osobom uprawnionym przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni, zwrot kwot wpłaconych tytułem udziałów oraz, na zasadach określonych w § 71 Statutu:
 - 1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego- zwrot wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego wniesionej części zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu,
 - 2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu - zwrot wartości rynkowej tego prawa
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu osobom uprawnionym przysługuje zwrot wniesionego wkładu lub jego wniesionej części zwaloryzowane według postanowień ust. 1 pkt 1/ i pkt 2 niniejszego paragrafu.
3. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu osobom uprawnionym przysługuje zwrot wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

§ 71

1. Spółdzielnia dokonuje na rzecz osób uprawnionych zwrotu kwot należnych z tytułów, o których mowa w § 70 ust. 1 w pkt 1/ i 2/ Statutu, po potrąceniu nie wniesionej przez byłego członka części wkładu oraz po potrąceniu przypadającej na dany lokal części niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia w rozliczeniu dokonuje potrącenia do wysokości obciążenia hipotecznego.
3. Przysługująca uprawnionym kwota z tego tytułu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

§ 72

Rozliczenie z osobami uprawnionymi powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów - na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego związanego z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu),
- 3/ z tytułu wkładu budowlanego związanego z własnościowym prawem do lokalu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego jeżeli jeszcze nie nastąpiło ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu - na dzień ustania członkostwa.

§ 73

1. Wypłata kwot należnych osobom uprawnionym powinna być dokonana:
 - 1/ z tytułu udziałów - w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego związanego z lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2, - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedstawienia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 3/ z tytułu wkładu budowlanego związanego z własnościowym prawem do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2 - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedstawienia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku,
 - 4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2/ i 3/ przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez wszystkie zamieszkałe w tym lokalu osoby.

XV. Lokale użytkowe

§ 74

Lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot:

- własnościowego prawa do lokalu,
- prawa odrębnej własności lokalu,
- umów najmu, zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkami względnie z innymi osobami fizycznymi lub prawnymi.

§ 75

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 lokale użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele określone w § 1 ust. 2 pkt 12/ Statutu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga zgody Zarządu poprzedzonej opinią Rady Osiedla.
3. Wykorzystywanie lokalu użytkowego na inne cele, niezgodne z jego przeznaczeniem może stanowić podstawę wykluczenia członka ze Spółdzielni (§ 58 ust. 2 pkt 6/ Statutu) lub rozwiązania przez Spółdzielnię umowy najmu.

§ 76

1. Do własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia : § § 34 ust.2, 35 ust.1, 36, 44 ust.1, 52- 54, 64, 65, 67- 69, 70 ust.1i ust.2, 72 pkt 1/, 3/ i 4/ oraz § 73 Statutu.
2. Do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia §§ 32, 33, 41 i 42 Statutu.
3. Do umów najmu lokali użytkowych mają zastosowanie postanowienia rozdziału XVI Statutu.

XVI. Najem lokali

§ 77

1. Spółdzielnia może:
 - 1/ lokale mieszkalne wynajmować członkom oraz innym osobom fizycznym lub prawnym,
 - 2/ lokale użytkowe wynajmować członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym na podstawie umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony lub oznaczony.
2. Lokale mieszkalne, do których Spółdzielnia nie może ustanowić prawa odrębnej własności lub spółdzielczego prawa do lokalu względnie oddać w najem na cele mieszkalne z uwagi na niskie walory techniczno-użytkowe, Spółdzielnia może po uzyskaniu opinii Rady Osiedla wynajmować na inne cele osobom wymienionym w ust.1.
3. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dobór najemców tych lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 78

1. Przy doborze najemców lokali mieszkalnych pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkowi Spółdzielni lub członkowi jego rodziny.

2. Przy doborze najemców lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych na cele użytkowe (§ 77 ust. 2) pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku jednakowych ofert, pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust.7 umowy czynsz najmu określa Zarząd w wyniku negocjacji, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość.
4. Umowa może nakładać na najemcę obowiązek wpłacenia stosownej kaucji zabezpieczającej, z zastrzeżeniem postanowień ust.7.
5. Po rozwiązaniu umowy najemca, w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia, zobowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszonym, a Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia się z najemcą z kaucji zabezpieczającej w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu, przy uwzględnieniu jej oprocentowania a'vista w PKO BP S.A., jeżeli kaucja związana była z najmem lokalu użytkowego. Przy zwrocie wpłaconej kaucji z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jej waloryzacja następuje według zasad określonych w przepisach, o których mowa w ust. 7.
6. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia potrąca zobowiązania najemcy wynikające z umowy najmu oraz kwotę odpowiadającą wartości przekroczonego normatywu zużycia lokalu, jeżeli został przekroczony. Pozostałą należność z tego tytułu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy w terminie 14 dni od daty przekazania Spółdzielni lokalu.
7. Do umów najmu lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe, a w szczególności dotyczących wysokości czynszu, wysokości kaucji zabezpieczającej i zasad jej waloryzacji oraz warunków wypowiedzenia umowy, Spółdzielnia stosuje ogólnie obowiązujące w tym zakresie przepisy stosownych ustaw.

XVII. Organy Spółdzielni

§ 79

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
 - 4/ Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach i odwołaniach członków organów Spółdzielni oraz do podejmowania przez organy Spółdzielni uchwał w innych sprawach, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwałom.
5. Do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt 2/ - 4/ z zastrzeżeniem ust.6 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów - przewagę głosową, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie danego organu.
6. Jeżeli na jedno wakujące miejsce przypada tylko jeden kandydat, koniecznym jest uzyskanie przez niego zwykłej większości głosów, to jest przewagi ponad połowy głosów oddanych, według zasady określonej w ust. 4.

§ 80

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 oraz poza wyjątkami określonymi w § 79 ust.5 Statutu uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, to jest przewagą ponad połowy głosów oddanych według zasady określonej w § 79 ust. 4.
2. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały podejmowane w sprawach:
 - odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - 2/3 głosów,
 - zmiany statutu - 2/3 głosów,
 - połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 81

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z zastrzeżeniem wyjątku przewidzianego w § 11 Statutu.
3. Każdy członek ma 1 głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 82

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2/ uchwalanie zmian Statutu,
 - 3/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzania lustracji oraz związanych z oceną polustracyjną Spółdzielni,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych, według dyspozycji art.5 ust.1 ustawy oraz podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat bilansowych,
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
 - 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 - 14/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej, oraz udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej,
 - 15/ podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,

- 16/ podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia mandatów członków Rady Nadzorczej,
2. Niezależnie od kompetencji wymienionych w ust. 1 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w innych sprawach doniosłej wagi na wniosek Rady Nadzorczej, Zarządu, Rady Osiedla, z zastrzeżeniem § 85 ust.1 Statutu.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być ponadto zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać; Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem, z tym że projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane przez Zarząd w takim czasie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 84

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie wszystkich członków co najmniej na 21 dni przed terminem.
2. Zawiadomienie określa miejsce wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz zawiera informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z dokumentami.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w § 83 ust. 5 Zarząd wykląda na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni Członek Spółdzielni może zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia również właściwy związek rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą w sposób przewidziany w ust. 1 i 3.

§ 85

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka lub członków Zarządu i Rady Nadzorczej w związku z nie udzieleniem im absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków tej Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne lub imienne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 86

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, w terminie 6 tygodni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć do sądu uchwałę tego organu sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka z tym, że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu. Jeżeli taką uchwałę zaskarża członek nieobecny na skutek wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia, termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wynosi 6 tygodni od daty powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, nie później jednak jak przed upływem 1 roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 87

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 88

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat w liczbie proporcjonalnej do liczby członków z danego osiedla.
2. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów w trybie określonym w § 79 ust. 2, 4, 5 i 6 Statutu.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji odbywa się w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 89

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w trybie określonym w § 79 ust. 2, 4, 5 i 6 w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłaszanych przez członków Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji odbywa się w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 90

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1/ odwołania przez Walne Zgromadzenie w trybie przewidzianym w § 89 ust. 2,
 - 2/ zrzeczenia się mandatu,
 - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4/ nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie, z tego samego osiedla co członek ustępujący - do końca jego kadencji.

§ 91

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1/ uchwalanie rocznych planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki gospodarczej,
 - 4/ wybór biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych,
 - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań rocznych, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 9/ podejmowanie uchwał wyrażających opinie, co do upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
 - 10/ uchwalanie zasad ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania z członkami kosztów inwestycji według § 29 ust.1,
 - 11/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi,

- 13/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - 14/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
 - 15/ wybory i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa,
 - 16/ uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 17/ podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni (w I instancji),
 - 18/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym (w II instancji),
 - 19/ uchylanie uchwał organów niższego szczebla, o ile są one sprzeczne z przepisami prawa lub Statutu,
 - 20/ uchwalanie innych regulaminów w miarę potrzeb, nie zastrzeżonych kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 21/ podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzania kontroli przez Komisję Rewizyjną i uchwał związanych z wynikami tych kontroli,
 - 22/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji oraz nadzór nad wykonywaniem przez Zarząd zaleceń polustracyjnych,
 - 23/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 83 ust. 6.
2. Ponadto Rada Nadzorcza na uzasadniony szczególnie wniosek Zarządu może podejmować uchwały w innych sprawach, nie zastrzeżonych kompetencji Walnego Zgromadzenia.
 3. W ramach swych kompetencji Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

§ 92

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 93

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza dokonuje ze swego grona wyborów do Komisji Rewizyjnej oraz do innych komisji stałych i czasowych, które mogą być powoływane przez Radę Nadzorczą.
3. Do składu komisji, o których mowa w ust. 2 mogą być doraźnie włączani fachowcy spoza Rady Nadzorczej, bez prawa do udziału w głosowaniach.
4. Na posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej mogą być zapraszani, bez prawa głosowania lecz z głosem doradczym, przewodniczący albo inni członkowie Rad Osiedli, upoważnieni przez przewodniczących Rad Osiedli, po jednej osobie z każdego osiedla.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego w § 88 ust.1.

§ 94

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości: przewodniczący 1/2 minimalnego wynagrodzenia, zastępca przewodniczącego, sekretarz, przewodniczący stałych komisji 1/3 minimalnego wynagrodzenia, pozostali członkowie 1/4 minimalnego wynagrodzenia, które jest wypłacane z dołu w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 95

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa. Wyboru Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w sposób określony w § 79 ust. 2, 4, 5 i 6 Statutu, z kandydatów wyłonionych w drodze konkursu.
2. Mandat członka Zarządu wygasa w przypadku odwołania zwykłą większością głosów w trybie przewidzianym w § 79 ust. 3 i 4 Statutu.
3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członków Zarządu w tym prezesa Zarządu. Zrzeczenie się mandatu członka Zarządu wymaga również odwołania przez Radę Nadzorczą.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się wymogu określonego w § 85 ust.1 Statutu.

§ 96

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin pracy Zarządu oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał, decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć w poczet członków,
 - 2/ podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
 - 3/ podejmowanie uchwał poprzedzających ustanowienie prawa odrębnej własności lokali,
 - 4/ podejmowanie uchwał w sprawach ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
 - 5/ podejmowanie uchwał w sprawach ustanowienia spółdzielczego prawa do lokali,
 - 6/ podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia prawa do lokali,
 - 7/ składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków,
 - 8/ sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni,
 - 9/ opracowywanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 10/ bezpośrednie kierowanie gospodarką Spółdzielni w ramach uchwalonych planów gospodarczych i programów,
 - 11/ dbałość o majątek Spółdzielni,
 - 12/ zaciąganie zobowiązań,
 - 13/ podejmowanie uchwał w sprawie ustalania stawek opłat czynszowych za najem lokali i zawieranie umów najmu lokali,

- 14/ sporządzanie sprawozdań z działalności gospodarczej Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
 - 15/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 16/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 17/ zgłaszanie w sądzie rejestrowym zmian danych podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 97

Z prezesem Zarządu i członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy w oparciu o przepisy Kodeksu pracy.

Odwołanie członka Zarządu ze składu Zarządu oraz z funkcji prezesa Zarządu nie narusza uprawnień tych osób wynikających ze stosunku pracy.

§ 98

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
2. Oświadczenia woli składa Zarząd w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 99

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie takiego pełnomocnictwa wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 100

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

D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 101

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając równocześnie ich działalność w Radzie Nadzorczej.
3. Członek Zarządu, Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 102

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, osoby będące kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.
2. Członkowie Rady 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.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu przez organ, który dokonał wyboru.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności - do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które powinno być zwołane w terminie 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu i podjąć uchwałę o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej lub o uchyleniu zawieszenia.

§ 103

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

E. Rady Osiedli

§ 104

1. Rady Osiedli są organami wyłoniionymi poprzez wybory z zebrań ogólnych Osiedli.
2. Organy te sprawują swoje funkcje w okresach między zebraniem ogólnymi Osiedli, reprezentując interesy członków zamieszkujących ich osiedla wobec organów Spółdzielni i administracji swoich osiedli.
3. Rady Osiedli składają się z 5-7 osób, wybieranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni związanych z danym osiedlem w sposób i według zasad określonych w § 79 ust. 2,4, 5 i 6 oraz § 81 ust. 3 Statutu. Ilość członków Rady Osiedla zależy od ilości członków zamieszkujących osiedle.
W osiedlach, w których zamieszkuje poniżej 1000 członków ilość członków Rady Osiedla wynosi 5 osób.
W osiedlach, w których zamieszkuje powyżej 1000 członków, ilość członków Rady Osiedla może wynosić 7 osób.
4. Mandat Członka Rady Osiedla wygasa przed upływem kadencji w przypadkach:
 - 1/ zrzeczenia się mandatu,
 - 2/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3/ zamiany lokalu na lokal położony poza terenem danego osiedla,
 - 4/ odwołania przez zebranie ogólne Osiedla zwykłą większością głosów.
5. Na miejsce członka Rady, który mandat utracił wchodzi członek wybrany przez najbliższe zebranie ogólne Osiedla na okres do końca jego kadencji.
6. W zebraniach ogólnych Osiedli mają prawo uczestniczyć:
 - a) członkowie legitymujący się tytułami prawnymi do lokali w budynkach usytuowanych na terenie danego osiedla,
 - b) członkowie oczekujący na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu budowanego na terenie danego osiedla.

7. Zebrania ogólne Osiedli zwołuje Zarząd, co najmniej z 1 miesięcznym wyprzedzeniem terminu Walnego Zgromadzenia. Zebranie ogólne Osiedli zwołuje Zarząd również na pisemne żądanie Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, zawierające uzasadnienie.
8. Z zastrzeżeniem wyjątku przewidzianego w § 11 Statutu członek może brać udział w zebraniu ogólnym Osiedla tylko osobiście.
9. W zebraniach ogólnych Osiedla mają prawo uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 105

1. Do kompetencji Rady Osiedla należy:
 - 1/ składanie na zebraniu ogólnym Osiedla sprawozdania ze swojej działalności,
 - 2/ podejmowanie uchwał w sprawach rekomendowania z danego osiedla kandydatów do składu rady Nadzorczej,
 - 3/ podejmowanie uchwał w sprawach przedkładania Walnemu Zgromadzeniu wniosków o odwołanie ze składu rady Nadzorczej jej członków wybranych z danego osiedla,
 - 4/ rozpatrywanie projektów uchwał i spraw które mają być przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie wniosków w tych sprawach,
 - 5/ rozpatrywanie informacji z działalności Zarządu i administracji Osiedli z ich działalności,
 - 6/ wyrażanie opinii i zgłaszanie właściwym organom Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza w sprawach dotyczących ich osiedla,
 - 7/ współdziałanie z Zarządem, Radą Nadzorczą i administracją osiedla przy ustalaniu sposobu funkcjonalnego zagospodarowania osiedla w jego granicach,
 - 8/ współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu kontroli prawidłowego funkcjonowania administracji osiedla,
 - 9/ rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez mieszkańców i kierownictwo Spółdzielni oraz rozpatrywanie skarg na działalność administracji osiedla,
 - 10/składanie wniosków w sprawach dotyczących osiedla, a szczególnie w sprawach tworzenia na terenie osiedli placówek usługowych i handlowych,
 - 11/ opiniowanie wniosków o zmianę przeznaczenia lokali użytkowych,
 - 12/ uczestnictwo w przeglądach technicznych budynków zlokalizowanych na swoich osiedlach, opiniowanie planów remontów oraz udział w odbiorach robót,
 - 13/ propagowanie kultury współżycia społecznego i poszanowania mienia Spółdzielni,
 - 14/ organizowanie wśród mieszkańców wspólnych prac na rzecz podniesienia estetyki osiedla,
 - 15/ organizowanie pomocy i opieki społecznej w osiedlu.
 - 16/ uczestnictwo w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej według postanowień § 93 ust. 4 Statutu,
 - 17/ opiniowanie premii dla administratorów i gospodarzy domów, jak również wnioskowanie o zmiany na stanowiskach administratorów.
2. Członkowie Rady Osiedla otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w wysokości 1/8 minimalnego wynagrodzenia, które jest wypłacane z dołu w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń.

XVIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 106

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu interesów jej członków.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi i rozliczeniowymi Spółdzielni są Osiedla. W ramach planów gospodarczych Zarząd prowadzi gospodarkę, która rozlicza wpływy i wydatki na danym osiedlu zgodnie z przyjętymi zasadami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 i 6 ustawy.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Rada Nadzorcza określa zasady gospodarki Spółdzielni.

§ 107

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4/ fundusz wkładów budowlanych,
 - 5/ fundusz remontowy,
 - 6/ fundusz inwestycyjny,
 - 7/ fundusz społeczno – wychowawczy,
 - 8/ Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - 9/ fundusz remontowy na prace termomodernizacyjne,
 - 10/ fundusz remontowy na dźwigi.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 w punktach od 3/ - 7/ i 9/ - 10/ określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 108

1. 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 i kulturalnej na poszczególnych osiedlach.
2. 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.
3. Straty bilansowe pokrywane są z funduszy według następujących zasad i kolejności:
 - z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy
 - z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności-
 - z funduszu inwestycyjnego.

W oparciu o powyższe zasady i określoną kolejność, sposób pokrywania strat bilansowych określa uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie § 82 ust. 1 pkt 5/ Statutu.

§ 109

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej

członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1/ nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, społecznej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, nie należących do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład innego przedsiębiorstwa lub zakładu,
- 3/ nieruchomości niezabudowane.

§ 110

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 111

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów ich budowy oraz w okresie likwidacji – corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
2. Lustrację przeprowadza właściwy związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 112

W przypadku powstania należności nieściągalnych uprawnionymi do ich spisania w ciężar strat są:

- Zarząd do kwoty 25.000 zł.,
- Rada Nadzorcza powyżej kwoty 25.000 zł - do kwoty 50.000 zł,
- Walne Zgromadzenie powyżej kwoty 50.000 zł.

XIX. Postanowienia końcowe

§ 113

W sprawach nie uregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w dniu 8.10.1990 r. w trybie art. 109 § 1 Prawa Spółdzielczego.

Niniejszy tekst Statutu uwzględnia jego zmiany wynikające z uchwał Zebrania Przedstawicieli z dnia: 3.01.1991 r., 28.05.1991 r., 26.06.1992 r., 9.06.1995 r., 21.06.1996 r., 11.01.2002 r., 8.06.2002 r., 28. 06.2003 r., 10.06.2006 r. oraz 23.11.2007 r..